



**HOTĂRÂREA NR. 277
DIN 27.05.2025**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 6.659 mp, identificat în CF nr. 31595 Reșița, nr. cad 31595, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Str. Timișorei, FN, către S.C. FORSINED FOR S.R.L., proprietara construcției edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.05.2025;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 42490 din 20.05.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 42491 din 20.05.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 43219/21.05.2025;

Luând în considerare contractul de concesiune nr. 9369/27.05.1997, cu modificările și completările ulterioare prin acte adiționale;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 31595 Reșița, nr. cad. 31595;

Văzând Fișa mijlocului fix aferentă imobilului teren în suprafață de 6.659 mp, identificat în CF nr. 31595 Reșița, nr. cad 31595, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Str. Timișorei, FN.

Având în vedere H.C.L. nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului 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. 158/12.05.2025;

În baza Raportului de evaluare nr. 34522/23.04.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 6.659 mp, identificat în CF nr. 31595 Reșița;

Văzând 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;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de evaluare nr. 34522/23.04.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 6.659 mp, identificat în CF nr. 31595 Reșița, nr. cad 31595, 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 6.659 mp, identificat în CF nr. 31595 Reșița, nr. cad. 31595, conform Raportului de evaluare nr. 34522/23.04.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 – Consiliul Local al municipiului Reșița aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea imobilului: teren în suprafață de 6.659 mp, identificat în CF nr. 31595 Reșița, nr. cad. 31595, reprezentând Anexa și parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 4 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 6.659 mp, identificat în CF nr. 31595 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, Str. Timișorei, FN, județ Caraș Severin, către S.C. FORSINED FOR S.R.L., proprietara construcției edificate pe acest teren, la prețul de **113.489 euro, TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale**, conform raportului de evaluare nr. 34522/23.04.2025 întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel..

(2) Se acceptă plata în rate pe o perioadă de 5 ani, cu plata unui avans de 20% din prețul total, ce preprezință transa aferentă primului an, urmând ca diferența să fie plătită în 4 tranșe anuale egale, scadente la data de 31 martie a fiecarui an, aferente celorlalți 4 ani rămași,

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

(4) Se aprobă perceperea unei dobanzi anuale cel puțin egală cu rata de referință stabilită periodic de Comisia europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene;

Art. 5 - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare în formă autentică;

Art. 6 – La data semnării în formă autentică a contractului de vânzare a terenului în suprafață de 6.659 mp, identificat în C.F. nr. 31595 Reșița, nr. cad. 31595, încetează Contractul de concesiune nr. 9369/27.05.1997, cu modificările și completările ulterioare prin acte adiționale.

Art. 7- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

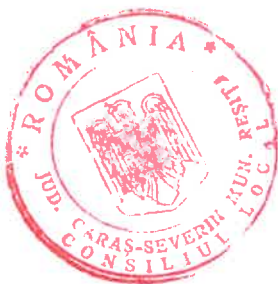
Art. 8- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către S.C. FORSINED FOR S.R.L.;

Art. 9- Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 10 - 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;
- S.C. FORSINED FOR S.R.L.;

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
HURUIALĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: Resita, Cartier Calnic, CF 31595
Suprafata teren (mp): 6659
Numar cadastral: Cad./Top. 31595

Luna si anul elaborarii: **22.04.2024**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Solicitare prestari servicii: **FN/22.04.2025**

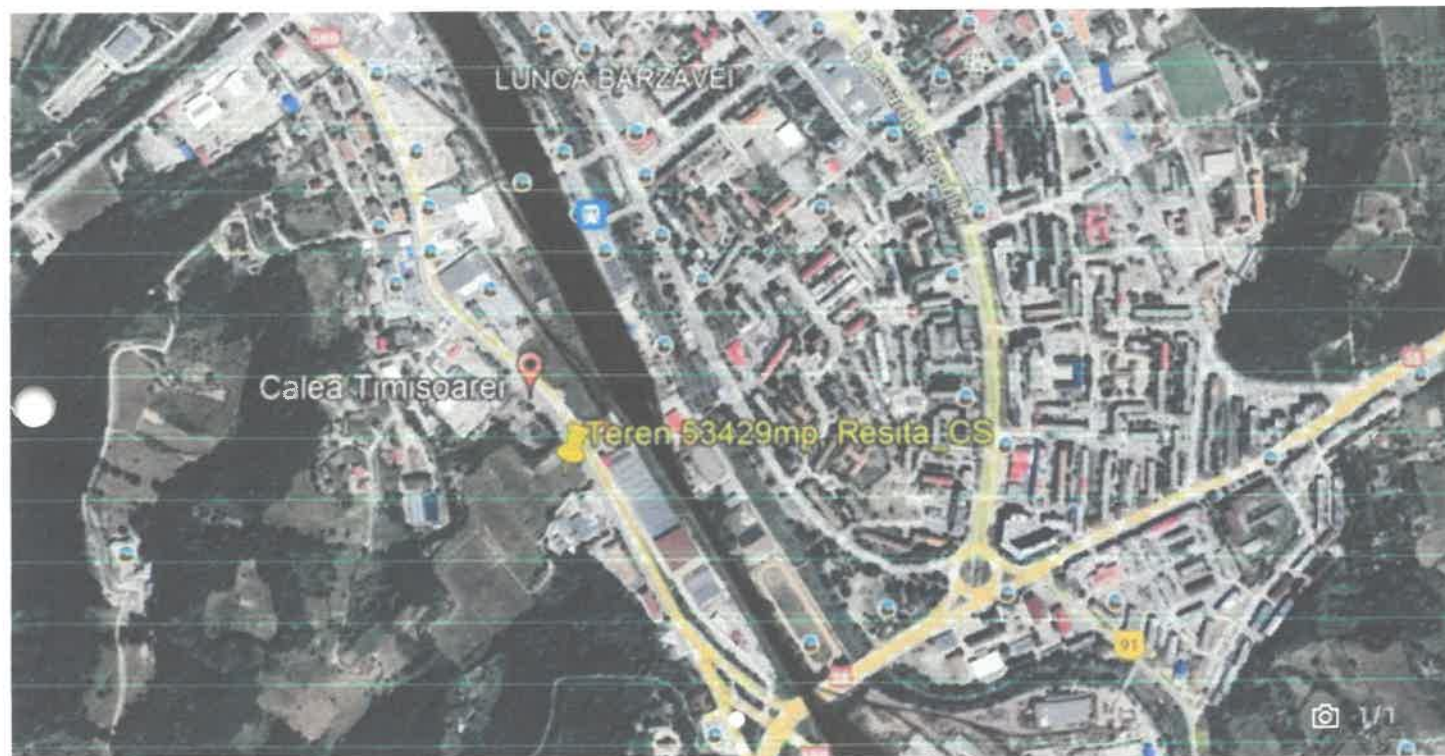
Elaborator: **ANEVAR**
Ing. Potocean Dorel **15514 EI,EPI,EBM,EIF**



Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284
Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

OMV Petrom >

< Înapoi



Toate imaginile (1)

Teren + constructie de vanzare in Resita_OMV Petrom

690 150
€13 €/m²

Calea Timisoarei, Resita, Caras-Severin

Publicitate

Teren de vânzare 52209m²**Mesaj**

OMV Petrom >

< Înapoi



Toate imaginile (1)

Teren de vanzare in Resita_OMV Petrom

106 400
€

15 €/m²

Calea Timisoarei, Resita, Caras-Severin

Publicitate

Teren de vânzare

7099m²

Mesaj



ACTIV IMOB - CASA te bucuri >

< Înapoi



Toate imaginile (12)

Resita, Teren Intravilan in Oras, 3000 Mp., 19 EuroMp., Govandari

57 000 €19 €/m²

Resita, Caras-Severin

Publicitate

Teren de vânzare 3000m²

Tip teren:

Mesaj

intravilan

CUPRINS

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

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **22.04.2025** 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 = **4.9774** 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			
					Valoarea de piata			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					22.04.2025			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 6659 Adresa: Resita, Cartier Calnic, CF 31595	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	113,489	564,882		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea compensarii intre firme.

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 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 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	
	Pe teren exista o constructie TOP 31595-C1, proprietar SC FORSINED FOR SRL, care nu face obiectul actualei evaluari	
Suprafata terenului mp.:	6659	
Numar cadastral:	Cad./Top. 31595	
Carte Funciara	Cad./Top. 31595	
Adresa:	Resita, Cartier Calnic, CF 31595	
Document de proprietate:	CF 31595	
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 31595	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad./Top. 31595
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevu cadastral
Alte documente:	NU	

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



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupt= 17.04 EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este: 17.04 EUR/mp sau 84.83 LEI/mp

Suprafata terenului : 6659 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

564,882

LEI

113,489

EUR



8. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul

Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.

15514

inginer

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



PRESEINTE DE SEDINTA
HURUIA TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		Resita, Cartier Calnic, CF 31595			
Numărul cadastral și al parcelei:		Cad./Top. 31595			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		6,659.00 [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 înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Calnic
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	Infrastructura grupată în zona centrală a terenului
	- 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	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



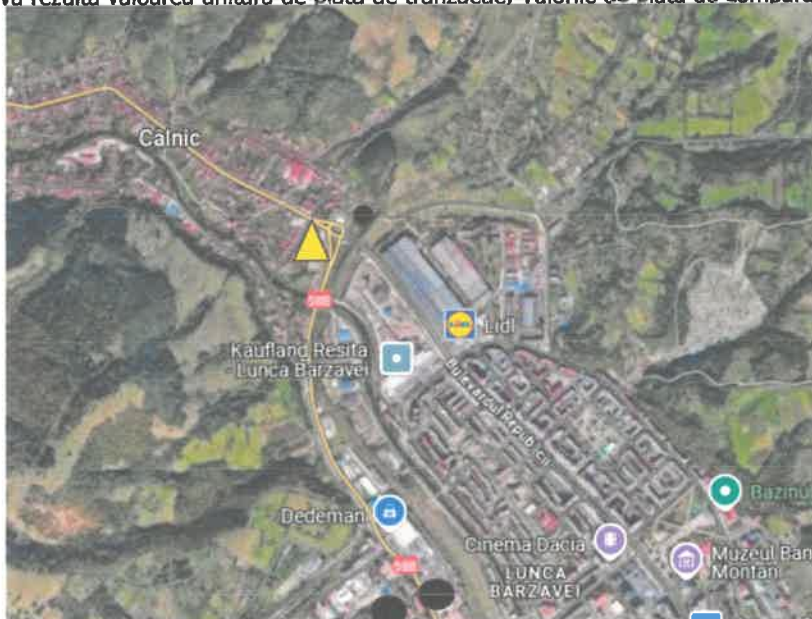
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<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)			
9.	Pondere suprafeței construite a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- 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	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.		X	
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. 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.			

EVALUATOR AUTORIZAT
 POTOCEAN
 DOREL VASILE
 Legătura Nr. 15514
 Valabil 2025
 Specializarea: EL EPI, EBM, FIE
 ANEVAR

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
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor Vuct1...n și Vuct):				
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	Calea Timisorii	intravilan;Resita-Govandari
4.	Suprafața terenului [mp].	7099	52209	3000
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, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, 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]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	15.00	13.00	19.00
		0.95	0.95	0.95
		14.25	12.35	18.05
		Storia.ro/apr. 2025	Storia.ro/apr. 2025	Storia.ro/apr. 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.



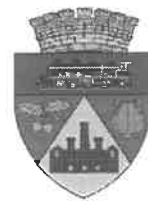
Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar (oferte) –		14	12	18
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/apr. 2025	Storia.ro/apr. 2025	Storia.ro/apr. 2025
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		14.25	12.35	18.05
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita Calnic	Calea Timisorii	Calea Timisorii	intravilan; Resit a-Govandari
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		14.25	12.35	18.05
3	Suprafata terenului [mp]	6,659.00	7099	52209	3000
	corectie procentuala		0%	20%	-20%
	corectie bruta		0.00	2.47	-3.61
	Pret corectat		14.25	14.82	14.44
4	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		14.25	14.82	14.44
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala	Comparabilele au utilitatile grupate intr- un colt al terenului	15%	15%	15%
	corectie bruta		2.14	2.22	2.17
	Pret corectat		16.39	17.04	16.61
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		16.39	17.04	16.61
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			16.39	17.04	16.61
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2.14	4.69	5.78
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			17.04	EUR/ mp	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HURUIALĂ TOM LUCIAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL





STUDIU DE OPORTUNITATE

privind justificarea temeinică a vânzării directe a terenului în suprafață de 6.659 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 31595 Reșița, nr. cad. 31595, aflat în proprietatea privată a Municipiului Reșița, către SC FORSINED FOR SRL

I. Date generale

1. Obiectul prezentului studiu

Prezentul studiu de oportunitate are ca scop fundamentarea deciziei privind vânzarea directă a unui teren aparținând Municipiului Reșița, aflat în proprietatea privată a acestuia, situat în intravilanul municipiului, în suprafață de 6.659 mp, identificat cu nr. cadastral 31595, înscris în Cartea Funciară nr. 31595 a localității Reșița.

Terenul este în prezent concesionat societății SC FORSINED FOR SRL, iar pe acesta este edificată o construcție - hală industrială, aflată în proprietatea privată a concesionarului.

În scopul vânzării directe a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 34522/23.04.2025, de către evaluator autorizat Potocean Dorel, conform căruia valoarea de piață a terenului în suprafață de 6.659 mp, identificată în CF nr. 31595 Reșița, este de **113.489 euro**, TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale

II. Situația juridică a imobilului

1. Proprietar:

Municipiul Reșița, în calitate de unitate administrativ-teritorială, este proprietar al terenului, conform înscrisurilor din CF nr. 31595 Reșița.

2. Regim juridic:

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului, conform prevederilor art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, și este supus regimului juridic al proprietății private a statului sau a UAT-urilor.

Terenul este cuprins în HCL nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Anexa 16, poziția 191;

3. Regimul actual de folosință:

Terenul a fost atribuit în concesiune către SC FORSINED FOR SRL, în baza unui contract de concesiune legal încheiat și aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, în condițiile legii.

Pe teren se află edificată o hală industrială, construită în baza unei autorizații de construire legal emise, în prezent proprietatea SC FORSINED FOR SRL.

III. Cadrul legal incident

Vânzarea terenurilor aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale este reglementată prin:

1. OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ



ART. 364

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

2. Prevederile 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;

IV. Analiza contextului actual

1. Terenul este utilizat exclusiv de concesionar

Terenul în cauză este utilizat exclusiv de către SC FORSINED FOR SRL, în virtutea dreptului de concesiune, pentru desfășurarea activităților economice și de producție.

2. Terenul nu servește unui interes public

În prezent, terenul nu deservește un interes public local și nici nu este prevăzut în documentații urbanistice pentru o utilizare care să implice necesitatea păstrării acestuia în patrimoniul municipiului.

3. Existența unei construcții proprietate privată

Pe teren este edificată o hală industrială, având regim autorizat de construire, proprietate a concesionarului. Aceasta generează un raport de dependență juridică și economică între teren și construcție.

V. Argumente privind oportunitatea vânzării

1. Clarificarea și consolidarea situației juridice

Prin înstrăinarea terenului către SC FORSINED FOR SRL, se asigură o aliniere între dreptul de proprietate asupra construcției și cel asupra terenului.

Se evită eventualele litigii viitoare privind accesul, întreținerea sau extinderea construcției.

2. Valorizarea eficientă a patrimoniului privat al municipiului

Vânzarea terenului va genera venituri directe la bugetul local, în raport cu valoarea de piață stabilită prin raport de evaluare ANEVAR.

Terenul, în forma actuală, nu este valorificabil în alte moduri, fiind deja ocupat de construcția privatului.

3. Simplificarea relațiilor contractuale

Eliminarea contractului de concesiune și a obligațiilor corelative aferente reduce costurile administrative.



Municipiul Reșița nu mai trebuie să aloce resurse pentru supravegherea, reînnoirea sau eventualul control al modului de exploatare a terenului

4. Încurajarea investițiilor și a dezvoltării locale

Deținerea proprietății asupra terenului permite societății să atragă fonduri europene sau bancare pentru extinderea sau modernizarea activității.

Activitatea economică generează locuri de muncă, impozite și taxe, contribuind la dezvoltarea durabilă a comunității locale.

5. Alinierea cu practica administrativă și precedent local

UAT Reșița a mai realizat în trecut vânzări către concesionari aflați în situații similare.

Procedura este una uzuală, legală și transparentă, prevăzută expres de Codul administrativ.

VI. Riscuri în cazul neînstrăinării terenului

Blocaj investițional – imposibilitatea dezvoltării de noi proiecte de către societate.

Risc de litigii – asupra duratei concesiunii, modului de exploatare, sau asupra accesului la infrastructură.

Venituri pierdute – neîncasarea valorii reale a terenului în contextul economic favorabil.

Ineficiență administrativă – prelungirea artificială a unei relații contractuale devenite ineficiente pentru autoritatea locală.

VII. Concluzii și propuneri

Ținând cont de:

- prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019;
- inexistența unui interes public local în menținerea terenului;
- faptul că terenul este deja ocupat integral de o construcție edificată cu respectarea legii;
- faptul că vânzarea va genera venituri certe și imediate la bugetul local și va încuraja dezvoltarea economică locală;

Se consideră temeinic justificată și legal posibilă vânzarea directă a terenului către SC FORSINED FOR SRL, în calitate de concesionar și proprietar al construcției edificate pe acest teren, în temeiul prevederilor art. 364 din OUG nr. 57/2019, coroborat cu prevederile 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;

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

Consilier Juridic
Statie Ramona

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL