



**HOTĂRÂREA NR. 712
DIN 30.12.2025**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50432 Reșița, nr. Top/cad. 50432, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Ioan Poptelecan, bl. 2, sc. II, ap. 6, parter, către Gogoloiu George Cristian, proprietarul construcției edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.12.2025;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 107261 din 15.12.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 107263 din 15.12.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 107265 /15.12.2025;

Luând în considerare Autorizația de construire nr. 233 din 30.11.1993;

Văzând Certificatul de atestare fiscală nr. 104748/08.12.2025 ;

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 465/11.12.2025 pentru operațiuni notariale – cumpărare teren concesionat;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 50432 Reșița, nr. Top/cad. 50432;

Văzând cererea Gogoloiu George Cristian privind cumpărarea terenului înregistrată sub nr. 71133/20.08.2024;

Având în vedere Contractul de donație precum și Certificatul de moștenitor nr. 84/19.05.2016;

În baza Raportului de evaluare nr. 106635/12.12.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50432 Reșița;

Având în vedere H.C.L. nr. 263/2025 privind aprobarea dezmembrării/dezlipirii suprafeței de teren de 3 mp, din suprafața totală de teren de 4448,28 mp, identificată în CF nr. 2899 Reșița Română, R 202/c/6/b/1, cad 2280, proprietatea privată a municipiului Reșița, situată administrativ în municipiul Reșița, str. Ioan Poptelecan și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Reșița, în vederea înscrierii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară;

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. 106635/12.12.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 3 mp , identificat în CF nr. 50432 Reșița, nr. Top/cad. 50432, 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 3 mp, identificat în CF nr. 50432 Reșița, nr. Top/cad. 50432, conform Raportului de evaluare nr. 106635/12.12.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, 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 3 mp, CF nr. 50432 Reșița, nr. Top/cad. 50432, reprezentând Anexa nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50432 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, str. Ioan Poptelecan, bl. 2, sc. II, ap. 6, parter, județ Caraș Severin, către Gogoloiu George Cristian, proprietarul construcției edificate pe acest teren, la prețul de **84 euro, TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale**, conform raportului de evaluare nr. 106635/12.12.2025 întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile.

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

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

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 doamna Necel Maria.

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;
- Domnului Gogoloiu George Cristian.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN - NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA LA HCL NR. 712/30.12.2025

și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 106635
Ziua 12 Luna 12 Anul 2025



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan-CF 50432**

Adresa: **Resita ,str.Ion Pop Telecan, FN, Caras Severin.**

Suprafata teren (mp): **3**

Luna si anul elaborarii: **12.12.2025**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **106119/11.12.2025**

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
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 12.12.2025 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 = 5.0898 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					12.12.2025			
			Teren intravilan-CF 50432 Suprafata teren (mp): 3 Adresa: Resita ,str.Ion Pop Telecan, FN, Caras Severin.	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat	84	426		
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 proprietari.

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-CF 50432		
Suprafata terenului mp.:	3		
Adresa:	Resita ,str.Ion Pop Telecan, FN, Caras Severin.		
Document de proprietate:	CF 50432		
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 50432		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 50432: CAD/Top 50432	
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevu cadastral	
Alte documente:	Extras de Carte Funciara		

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

In urma verificarii documentelor de mai sus se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a evaluarii avand in vedere si rezultatul verificarii aspectelor juridice.

6. Etapa II: Insectia la fata locului



Insectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan" . Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala in cadrul municipiului Resita. Accesul este restrictionat de proprietatile din jur..

- terenul are o marime mica si este limitat intrealte proprietati din zona si spatiu de parcare. Interesul pentru acesta este

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren inprelmuit

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 28 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: 28 EUR/mp sau 142.01 LEI/mp

Suprafata terenului : 3 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

426

LEI

84

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

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 ,str.Ion Pop Telecan, FN, Caras Severin.

Numărul cadastral și al parcelei: CF 50432: CAD/Top 50432

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 3.00 [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 *Vuit*):

- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona B

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	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

4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui *B*):

- geometrie (formă regulată –			regulata	
- 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

- constructibil		X		
- constructibil condiționat și cu				

6. Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru

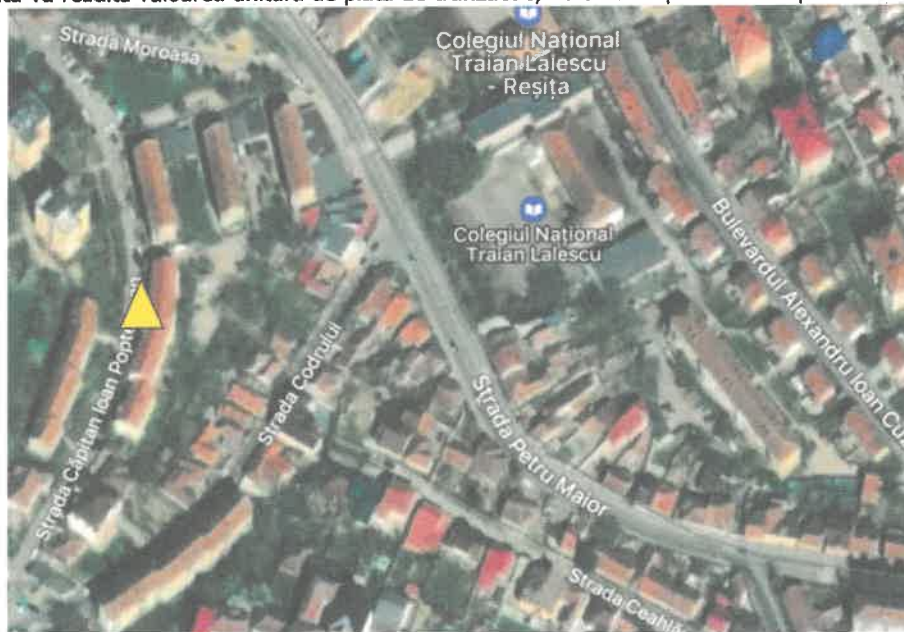
- dezolant				
- civilizat			X	
- deosebit de favorabil				

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)			
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
9.	Ponderea 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 (<i>pentru determinarea</i>	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
	- localități cu poluare deosebită a			
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;			
	- 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. 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.				

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 <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,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intravilan;Resita-Cartierul Francez	Resita Calea Caransebesului	Resita Calea Caransebesului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	450	2819	1000
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.	31.00	16.00	19.00
		0.9	0.9	0.9
		27.900	14.400	17.100
		storia.ro/oct. 2025	storia.ro/oct. 2025	Publi24.ro/oct.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) –		28	14	17
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/oct. 2025	storia.ro/oct. 2025	Publi24.ro/oct.20 25
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		27.90	14.40	17.10
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita -Moroasa II	intravilan;Resita- Cartierul Francez	Resita Calea Caransebesului	Resita Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	30%	30%
	corectie bruta		0.00	4.32	5.13
	Pret corectat		27.90	18.72	22.23
3	Suprafata terenului [mp]	3.00	450	2819	1000
	corectie procentuala		0%	20%	10%
	corectie bruta		0.00	3.74	2.22
	Pret corectat		27.90	22.46	24.45
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		27.90	22.46	24.45
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal, gaz.	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		27.90	22.46	24.45
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		27.90	22.46	24.45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			27.90	22.46	24.45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0.00	8.06	7.35
ROUND					
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			27.90	EUR/ mp	





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50432 Reșița

Nr. cerere 28974
Ziua 24
Luna 06
Anul 2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița

Nr. Crt.		Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1		50432		3	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28974 / 24/06/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD. din 24/06/2025 emis de ENACHE BOGDAN COSMIN; Act Administrativ nr. 49631, din 11/06/2025 emis de PRIMARIA MUN. RESIȚA; Act Administrativ nr. 263, din 27/05/2025 emis de PRIMARIA MUN. RESIȚA; Act Administrativ nr. 47289, din 03/06/2025 emis de PRIMARIA MUN. RESIȚA;		
B1	Se înființează Cartea Funciară nr. 50432 UAT Reșița pentru imobilul teren în suprafață de 3 mp, nr. cad. 50432, rezultat în urma dezlipirii din imobilul nr. top R202/c/6/b/1, înscris în CF 2899 Reșița Română, în baza HCL 263/27.05.2025, Anexa nr. 22 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Reșița, și a documentației cadastrale avizată în data de 27.06.2025 de OCPI C-S	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HCL 263/27.05.2025, Anexa nr. 22 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Reșița, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

600 m² teren de vanzare - C

storia

ACTIV IMOB - CASA te bucuri >

< Înapoi



Îți place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi anunțul, încă de azi

- Găsește-i oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificare, inclusiv de preț
- Adaugă o notă despre proprietate

Am înțeles

Toate imaginile (11)

Resita Terenuri Urbane Intravilane Cartier Francez, 450mp, 600mp, 714m

18 600 € 31 €/m²

2 619 m² teren de vanzare -

storia

ACTIV IMOB - CASA te bucuri >

< Înapoi



Îți place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi anunțul, încă de azi

- Găsește-i oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificare, inclusiv de preț
- Adaugă o notă despre proprietate

Am înțeles

Toate imaginile (14)

Resita, Teren Intravilan 2819 Mp., 16 EuroMp., Calea Caransebesului, K

45 000 € 16 €/m²

Vano teren intravilan - Resita

publi24.ro

Parcele intravilan cu extravilan
Calea Caransebesului km 2 loturi
de 1000 mp negociabil

19 EUR negociabil



Volintiru Dani

0735637017

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
cum nevoastră. Iată este valabilă?

Caractere rămase 2938

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTINUT SEMNATĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUSIAN CORNEL



Anexa nr. 1 la HCL nr. 712/30.12.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind justificarea temeinică a vânzării directe a terenului în suprafață de 3 mp , identificat în CF nr. 50432 Reșița, nr. Top/cad. 50432, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Ioan Poptelecan, bl. 2, sc. II, ap. 6, parter, către Gogoloiu George Cristian, proprietarul construcției edificate pe acest teren

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 3 mp, identificat cu nr. cadastral 50432, înscris în Cartea Funciară nr. 50432 a localității Reșița.

Terenul este în prezent în proprietatea Municipiului Reșița, iar pe acest teren este edificată construcție anexă, suprafață construită la sol 3,2 mp, suprafață construită desfășurată 3 mp; balcon, regim parter, iar pentru această construcție conform Certificatului de atestare fiscală nr. 104748/08.12.2025, domnul Gogoloiu George Cristian plătește impozit pentru construcția anexă în suprafață construită desfășurată 3 mp, anul construcției fiind 1993.

În scopul vânzării directe a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 106635/12.12.2025, de către evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, conform căruia valoarea de piață a terenului în suprafață de 3 mp , identificat în CF nr. 50432 Reșița, este de **84 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. 50432 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 în proprietatea privată a Municipiului Reșița, conform H.C.L. nr. 263/2025 privind aprobarea dezmembrării/dezlipirii suprafeței de teren de 3 mp, din suprafața totală de teren de 4448,28 mp, identificată în CF nr. 2899 Reșița Română, R 202/c/6/b/1, cad 2280, proprietatea privată a municipiului Reșița, situată administrativ în municipiul Reșița, str. Ioan Poptelecan și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Reșița, în vederea înscrierii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

3. Regimul actual de folosință:



Pe teren se află edificată construcție anexă, suprafață construită la sol 3,2 mp, suprafață construită desfășurată 3 mp; balcon, regim parter, balconul fiind parte integrantă din locuința deținută de domnul Gogoloiu George Cristian.

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. Raportul de evaluare nr. 106635/12.12.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50432 Reșița

IV. Analiza contextului actual

1. Terenul este utilizat exclusiv de concesionar

Terenul în cauză este utilizat exclusiv de către Gogoloiu George Cristian, în virtutea faptului că este construit un balcon, parte integrantă a locuinței a cărui proprietar este.

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 construcție anexă, fără acte, suprafață construită la sol 3,2 mp, suprafață construită desfășurată 3 mp; balcon, regim parter, iar pentru această construcție conform Certificatului de atestare fiscală nr. 104748/08.12.2025, domnul Gogoloiu George Cristian plătește impozit pentru construcția anexă în suprafață construită desfășurată 3 mp, anul construcției fiind 1993. 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 Gogoloiu George Cristian, 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

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

4. Alinierea cu practica administrativă și precedent local

UAT Reșița a mai realizat în trecut vânzări către proprietari ai construcțiilor anexe fără acte aflați în situații similare.

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

VI. 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 Gogoloiu George Cristian, în temeiul prevederilor art. 364 din OUG nr. 57/2019.

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Șef serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL