



HOTĂRÂREA NR. 525

DIN 30.09.2025

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 2 mp, identificat în CF nr. 49839 Reșița, nr. Top/cad. 49839, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Progresului, nr. 1, către doamna Necel Maria, proprietara construcției edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2025;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 77461 din 16.09.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 77462 din 16.09.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 77467/16.09.2025;
Luând în considerare contractul de concesiune nr. 11790/09.10.2007;
Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 324/11.09.2025 pentru operațiuni notariale – cumpărare teren concesionat;
Luând în considerare extrasul de CF nr. 49839 Reșița, nr. Top/cad. 49839;
Văzând Fișa mijlocului fix aferentă imobilului teren în suprafață de 2 mp, identificat în CF nr. 49839 Reșița, nr. Top/cad. 49839, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Progresului, nr. 1;
Văzând cererea doamnei Necel Maria privind cumpărarea terenului concesionat înregistrată sub nr. 72059/23.08.2025;
În baza Raportului de evaluare nr. 763681/21.09.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 2 mp, identificat în CF nr. 49839 Reșița;
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;
Luând în considerare H.C.L. nr. 422/29.11.2018 privind vânzarea terenurilor din domeniul privat al municipiului Reșița, concesionate, ocupate de construcții proprietatea unor persoane fizice și juridice;
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. 76368/12.09.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 2 mp, identificat în CF nr. 49839 Reșița, nr. Top/cad. 49839, 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 2 mp, identificat în CF nr. 49839 Reșița, nr. Top/cad. 49839, conform Raportului de evaluare nr. 76368/12.09.2025, 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 2 mp, CF nr. 49839 Reșița, nr. Top/cad. 49839, reprezentând Anexa nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 2 mp, identificat în CF nr. 49839 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, str. Progresului, nr. 1, județ Caraș Severin, către doamna Necel Maria, proprietara construcției edificate pe acest teren, la preț de **136 euro**, ***TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale***, conform raportului de evaluare nr. 76368/12.09.2025 întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile.

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

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 2 mp, identificat în CF nr. 49839 Reșița, nr. Top/cad. 49839, încetează Contractul de concesiune nr. 11790/09.10.2007.

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 doamna Necel Maria.

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;
- Doamnei Necel Maria.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHESCU BOGDAN - NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXĂ la HCL Nr. 525/30.09.2025

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Rășita
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniu@primariaresita.ro
 INTRARE NR. 76368
 Ziua 12 Luna 09 Anul 2025



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan CF 49839**

Adresa:

Resita , Progresului, nr.1.,Caras Severin
CF 49839 CAD/TOP 49839

Suprafata mp. :

2

Luna si anul elaborarii:

10.09.2025

Client:

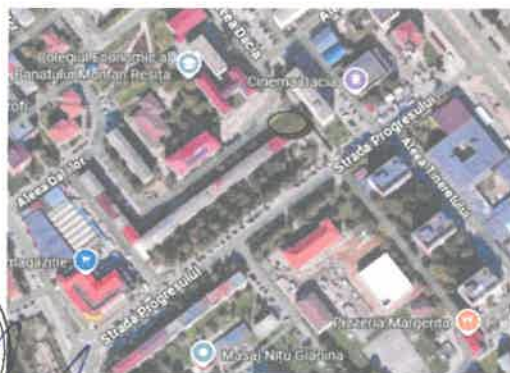
PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

75484/10.09.2025



Elaborator:

ing. Potocean Dorel Vasile
EI, EBM, EPI, EPP



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

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care
sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv: 10.09.2025
Cursul valuat la data 10.09.2025

1 EUR= 5.0707 LEI

1.2. Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat	Valori defalcate	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
					EUR	LEI		LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			10.09.2025					
1			Teren intravilan CF 49839	MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT	136	690		
			Adresa: Resita , Progresului, nr.1.,Caras Severin					
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste.		intocmita de				
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

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

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

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

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

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

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

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele 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 granitele proprietatii.



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentațiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

Bunul propus:	Teren intravilan CF 49839	
Terenul aferent proprietății :	2	mp Pe teren se afla o clădire care nu face obiectul actualei evaluări.
Utilizare:	teren neîmprejmuit	
Adresa:	Resita , Progresului, nr.1, Caras Severin	
Document de proprietate (după caz):	CF 49839 CAD/TOP 49839	
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT	
CF / Numar cadastral:	CF 49839 CAD/TOP 49839	

Au fost puse la dispoziție de către client și luate în considerare la elaborarea prezentului raport, următoarele documente

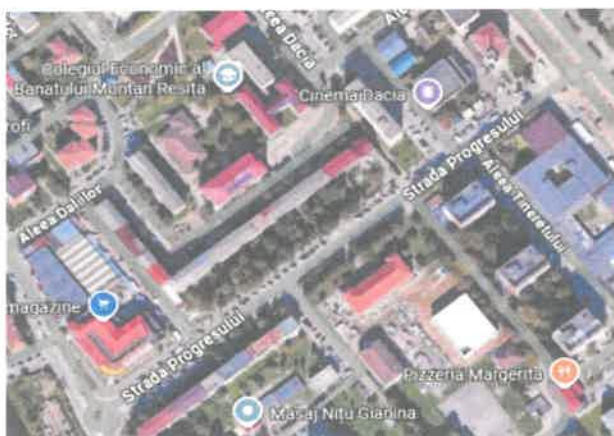
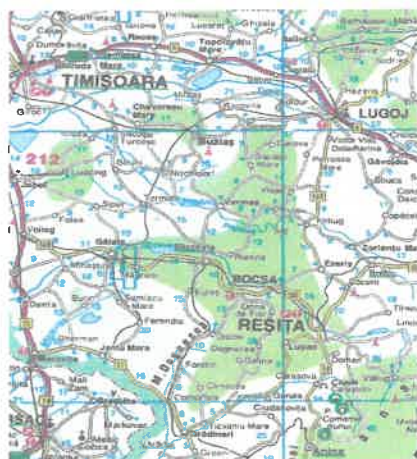
Document de proprietate:	CF 49839 CAD/TOP 49839	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 49839 CAD/TOP 49839
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu Cadastral

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietății evaluate a fost efectuată de elaborator, împreună cu clientul.

Rezultatele inspecției la fața locului sunt cuprinse în Anexa 1 "Fisa de înregistrare a caracteristicilor construcției", Anexa 2 "Fisa de înregistrare caracteristici teren" și anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusă evaluării este situată într-o zonă centrală. În zonă sunt clădiri cu spații rezidențiale dar și instituții și parcuri, spații comerciale

Proprietatea imobiliară evaluată se află între blocuri. Accesul se face pe alei pietonale.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situația utilizării actuale;

- Curți construcții

Date de piață și sursele lor:

- publicații de specialitate și adrese internet de specialitate

Cu această ocazie s-a constatat concordanța datelor din actele și documentele puse la dispoziție de client (relevu, adresă, tip

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



CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Permisa legal - în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din 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 rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive 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 anuală 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 considera 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.

*In 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 rezulta dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

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

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

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

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 substituție cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului să realizeze venituri din utilizarea lui pe toată durata de viață fizică sau să realizeze profit din revanzarea dreptului de proprietate asupra proprietății la finele perioadei de investiție.

Abordarea prin comparații de piață

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

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

CONCLUZIE

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

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

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

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Vpt= 136 EUR

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

Vpp= 136 EUR
Vpp= 690 LEI



8 Declarația de conformitate:

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

ing. Potocean Dorel

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

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

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

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



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii 10.09.2025

Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii 5.0707

Determinarea Vuct

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

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

Vuct = 68.00 EUR/m.p.

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

Vuct = 345 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 68.00 EUR/mp

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

Valoarea de piata a terenului este 68.00 EUR/mp sau 345 LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)

2.00 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

690 LEI

sau

136 EUR

Pret/mp:

68.00 EUR/mp



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

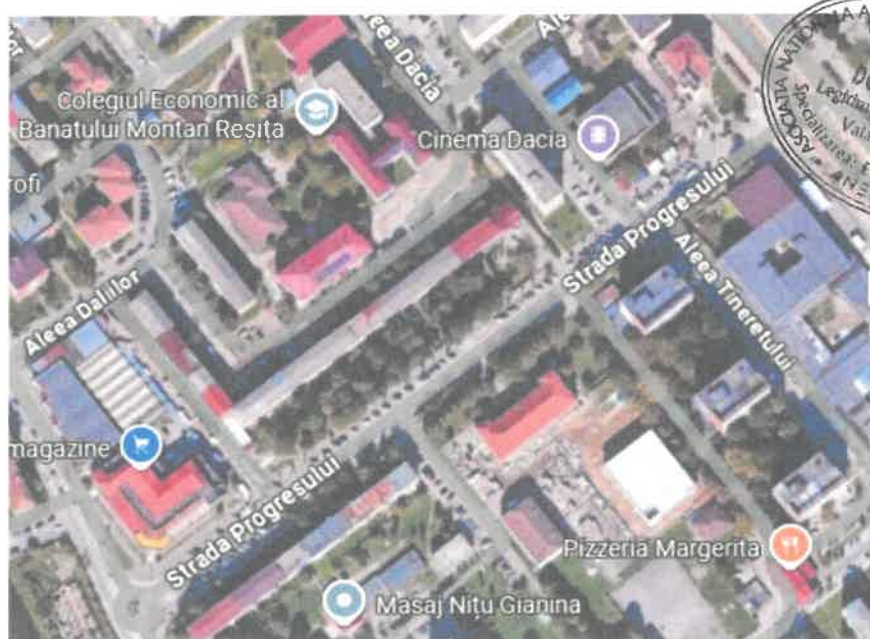
Proprietar:					
MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT					
Amplasamentul proprietății/Adresa:					
Resita , Progresului, nr.1.,Caras Severin					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 49839 CAD/TOP 49839					
Suprafața terenului (propr. Integrală, sau cotă indiviză):					2.00 [mp]
Nr. crt.	Caracteristici 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				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau				
	pavat cu balast				
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 (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 (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		X	
	- fluviat (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	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construit normal		X	
	- construit, 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 construit, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+7.....12 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U , în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit imobilul are acces direct dintr-o stradă și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile.				



ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor				
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică de interes national/local ...) și iudetul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea Caransebesului	Str.Caminelor	Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	1500	1500	600
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie	65	40	33
		0.8	0.8	
				1
		52	32	33
- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/sept.2025	Publi24.ro/sept.2025	Storia.ro/mart.2025



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		52	32	33
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/sept.2025	Publi24.ro/sept.2025	Storia.ro/mart.2025
	corectie procentuala		0.00%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		52.00	32.00	33.00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Progresului	Calea Caransebesului	Str.Caminelor	Cartierul Francez
	corectie procentuala		0%	50%	50%
	corectie bruta		0.00	16.00	16.50
	Pret corectat		52.00	48.00	49.50
3	Suprafata terenului [mp]	2.00	1500	1500	600
	corectie procentuala		30%	30%	30%
	corectie bruta		15.60	14.40	14.85
	Pret corectat		67.60	62.40	64.35
	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		67.60	62.40	64.35
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		67.60	62.40	64.35
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		67.60	62.40	64.35
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			67.60	62.40	64.35
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			15.60	30.40	31.35
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vu_{ct}=			67.60	EUR/ mp	
ROUND			68.00	EUR/ mp	





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

Nr. cad. 40091
Z. 04
Luna 08
Anul 2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 49839 Resița



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 15031 UAT Resița
Nr. cadastral vechi: 5908
Nr. topografic: G100/h-61/b/3/2

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
1	49839	2	Teren neamplasat.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
1.1	49839-C1	Jud. Caras-Severin, UAT Resița, Loc. Resița	Nr. in vechi: 5. Construcția la sol 2 mp, 5 constr. deasurata 2 mp. Balcon, regim de inaltime parter, an. constructie 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
49333 / 29/07/2024 Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 29/07/2024 emis de ENACHE BOGDAN COȘMIN; Act Administrativ nr. 60352, din 12/07/2024 emis de PRIMARIA MUN. RESIȚA; Act Administrativ nr. 64158, din 23/07/2024 emis de PRIMARIA MUN. RESIȚA. Se notează documentația cadastrală de actualizare date tehnice a imobilului IE 49839 Resița recepționată în data de 05.08.2024 de OCPI B3 Caras Severin, privind introducerea în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară a geometriei imobilului, și schimbare categorie de folosință din arabil în curți construcții. Act Administrativ nr. 60352, din 12/07/2024 emis de PRIMARIA MUN. RESIȚA; Act Administrativ nr. 64158 din 23/07/2024 emis de PRIMARIA MUN. RESIȚA. B4 Se inscrie construcția C1 B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE Conform art. 37 alin 1 din L7/1996, dobândit prin Construire cota actuală 1/1 1) NECEL MARIA	A1, A1.1
37724 / 19/08/2025 Act Administrativ nr. 180, din 25/04/2024 emis de MUNICIPIUL RESIȚA; Act Administrativ nr. 69069, din 18/08/2025 emis de MUNICIPIUL RESIȚA; Act Administrativ nr. 68093, din 13/08/2025 emis de MUNICIPIUL RESIȚA TAXE SI IMPOZITE. B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE în cond HCL nr. 180/25.04.2024. Anexa 16, poz.263, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RESIȚA, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
36012 / 09/12/2008 Act nr. 11790/2007, din 01/01/2007 emis de : Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra 2 40 mp teren pe o perioadă de 49 ani, începând cu data de 04.10.2007 până la data de 04.10.2056 1) RADICS MARIA, cas. Necel	A1

Carte Funciara Nr. 49839 Comuna/Oras/Municipiu, Resița

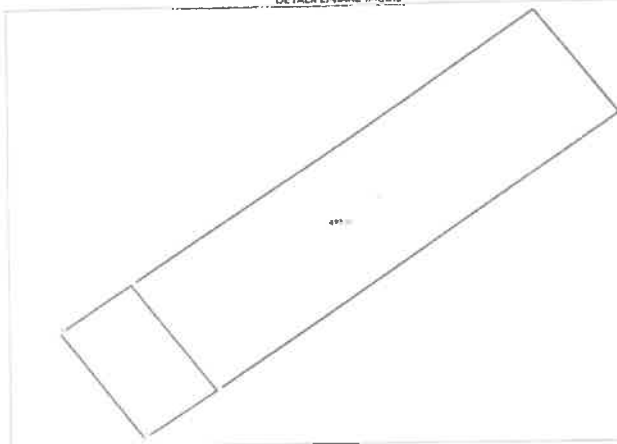
Anexa Nr. 1 La Partea I

TEREN

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
49839	2	

* Suprafața este determinată în planul de proiecte 1:100.

DETALII LINIARE IMOBIL

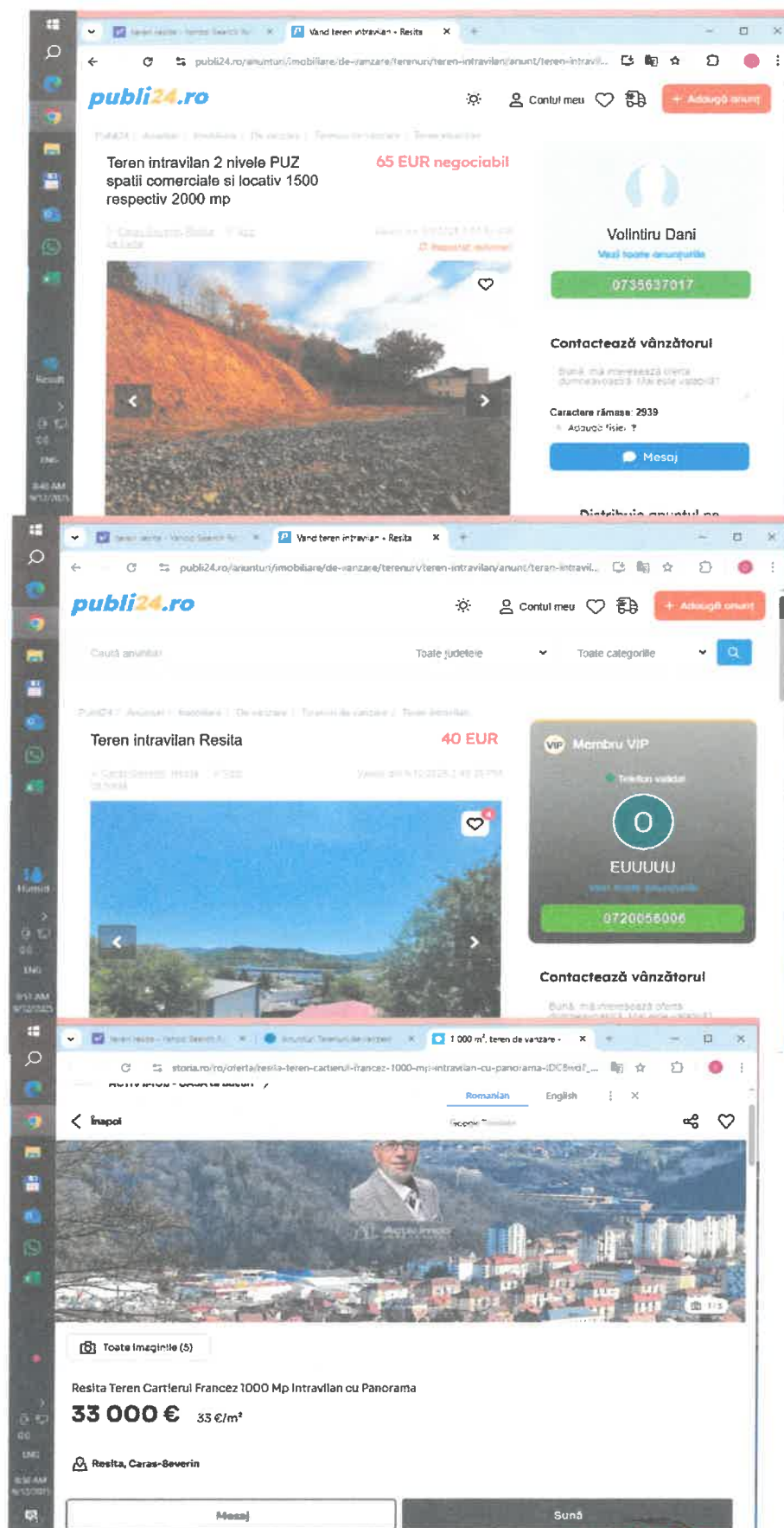


Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA 2			G100/h-61/b/3/2	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Suprat. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	49839 C1	construcție anexa	2	Cu acte	Construcția la sol 2 mp, 5 constr. deasurata 2 mp. Balcon, regim de inaltime parter, an. constructie 2024.



PRESEDINTE DE SEDINTA
MATICESCU Bogdan Nicolae

[Handwritten signature]



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
BUCUR Lucian-Cornel

[Handwritten signature]



Anexa nr. 1 la HCL nr. 525/30.09.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind justificarea temeinică a vânzării directe a terenului în suprafață de 2 mp, identificat în CF nr. 49839 Reșița, nr. Top/cad. 49839, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Progresului, nr. 1, către doamna Necel Maria, proprietara 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 2 mp, identificat cu nr. cadastral 49839, înscris în Cartea Funciară nr. 49839 a localității Reșița.

Terenul este în prezent concesionat doamnei Necel Maria, iar pe acest teren este edificată o construcție, un balcon, aflat în proprietatea privată a concesionarei.

În scopul vânzării directe a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 76368/12.09.2025, de către evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, conform căruia valoarea de piață a terenului în suprafață de 2 mp, identificat în CF nr. 49839 Reșița, este de **136 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 înscrierilor din CF nr. 49839 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 263.

3. Regimul actual de folosință:

Terenul a fost atribuit în concesiune către doamna Necel Maria, în baza unui contract de concesiune legal încheiat și aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, în condițiile legii.

Pe teren se află edificat un spațiu comercial, construit în baza unei autorizații de construire legal emise, în prezent proprietatea doamna Necel Maria.

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 doamna Necel Maria, în virtutea dreptului de concesiune.

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 edificat un spațiu comercial, 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 numiții doamna Necel Maria, 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 doamna Necel Maria, în calitate de concesionari ai terenului și proprietari ai 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

Consilier Juridic
Statie Ramona

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MĂTICHESCU RODICA NICOLAE

CONTRASCHINEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR LUCIAN-CORNEL