



**HOTĂRÂREA NR. 389
DIN 30.07.2025**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 88 mp, identificat în CF nr. 40308 Reșița, nr. cad 40308, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Bld. Republicii, nr. 8, către numiții Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta, proprietarii construcției edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2025;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 61283 din 18.07.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 61284 din 18.07.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de avizul de legalitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr. 6197/22.07.2025;

Luând în considerare contractul de concesiune nr. 6708/10.04.2008, cu modificările și completările ulterioare prin acte adiționale;

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 262/21.07.2025 pentru operațiuni notariale – cumpărare teren concesionat;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 40308 Reșița, nr. cad. 40308;

Văzând Fișa mijlocului fix aferentă imobilului teren în suprafață de 88 mp, identificat în CF nr. 40308 Reșița, nr. cad 40308, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Bld. Republicii, nr. 8.

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 și a celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza Raportului de evaluare nr. 23209/18.03.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 88 mp, identificat în CF nr. 40308 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 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. 23209/18.03.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 88 mp, identificat în CF nr. 40308 Reșița, nr. cad 40308, 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 88 mp, identificat în CF nr. 40308 Reșița, nr. cad. 40308, conform Raportului de evaluare nr. 23209/18.03.2025, 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 88 mp, identificat în CF nr. 40308 Reșița, nr. cad 40308, reprezentând Anexa și parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 4 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 88 mp, identificat în CF nr. 40308 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, Bld. Republicii, nr. 8, județ Caraș Severin, către numiții Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta, proprietarii construcției edificate pe acest teren, la prețul de **4.576 EUR, TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale**, conform raportului de evaluare nr. 23209/18.03.2025 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 88 mp, identificat în C.F. nr. 40308 Reșița, nr. cad. 40308, încetează Contractul de concesiune nr. 6708/10.04.2008, 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 numiții Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta;

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;
- numiților Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta;

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN - NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: **Teren**

Adresa:

Resita , CF 40308
CF 40308 CAD/TOP 40308
88

Suprafata mp. :

Luna si anul elaborarii:

18.03.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

22681/28.02.2025

Elaborator:

ing. Potocean Dorel
EI,EBM,EPI,EIF



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

CUPRINS

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

Anexe:

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

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 18.03.2025

18.03.2025

1 EUR=

4.9773

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:			18.03.2025					
1			Teren	STATUL ROMAN	4,576	22,776		
			Adresa: Resita , CF 40308					
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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode: metoda costurilor de inlocuire, metoda capitalizarii veniturilor, metoda comparatiilor 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 cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

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

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

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele si nu exista nici o servitute.

Se presupune ca proprietatea evaluata este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, in procesul evaluarii, ca fiind

Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.

Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu grantele proprietatii.



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren	
Terenul aferent proprietatii :	88	mp
Utilizare:	Curti constructii	
Adresa:	Resita , CF 40308	
Document de proprietate (dupa caz):	CF 40308 CAD/TOP 40308	
Proprietar actual:	STATUL ROMAN	
CF / Numar cadastral:	CF 40308 CAD/TOP 40308	

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

Document de proprietate:	CF 40308 CAD/TOP 40308	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 40308 CAD/TOP 40308
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 proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

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



Prezentarea locatiei:

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

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intre blocuri. Accesul se face pe alei pietonale.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

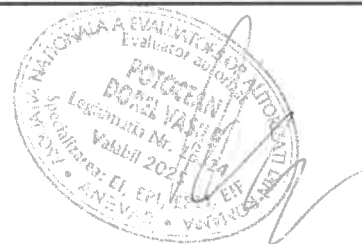
- Curti constructii

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (relevu, adresa, tip

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



CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „**principiul celei mai bune utilizări**”, care 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 ziduală 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.

În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertării/tranzacționării în vederea închirierii, din aceasta cauza se va determina un cost de înlocuire net și o valoare de capitalizare.

Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazează pe **principiul substituției**, care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un teren și o clădire cu o utilitate și atractivitate similară.

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucție : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie(o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, aceleași normative de producție, arhitectură și planuri și aceeași calitate de muncă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierile 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 investitoriale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiarilor și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea directă este o metoda de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut, potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădire.



Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relația acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

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

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

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

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

CONCLUZIE

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării 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=	4,576	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 comparațiile de piață. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în opinia evaluatorului de:

Vpp=	4,576	EUR
Vpp=	22,776	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.

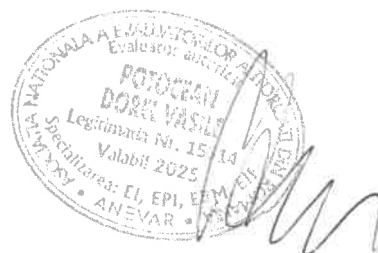
ing. Potocean Dorel

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

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

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

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



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

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

Proprietar:

STATUL ROMAN

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resita , CF 40308

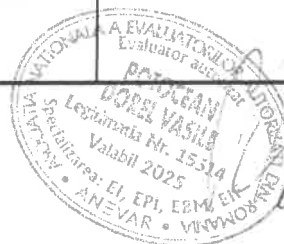
Numărul cadastral și al parcelei:

CF 40308 CAD/TOP 40308

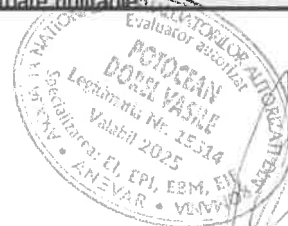
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

88.00 [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.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu	
	- pavat cu bolovani de rau	-		asfalt, beton sau	
	pavat cu balast			pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			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 existentă a				
	- constructibil				
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică		X		



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.)			
	- gazosi			
	- 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	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari 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 construibil, 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 Semenici. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei strazi si are o forma regulata. Distanța pana la strada este mica. Terenul este dotat cu toate utilitățile.				

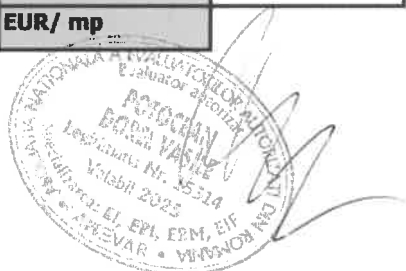


ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor				
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea 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	Fagarasului	Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	1500	600	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, telecomunicatii)	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
	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*)	65	31	36
	tranzacții	0.8		
	Val unitara de piata de tranzactie		1	1
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	52	31	36
		Storia.ro/mart.2025	Storia.ro/mart.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	31	36
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/mart.2025	Storia.ro/mart.2025	Storia.ro/mart.2025
	corectie procentuala		0.00%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		52.00	31.00	36.00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Progresului	Calea caransebesului	Fagarasului	Cartierul Francez
	corectie procentuala		0%	50%	50%
	corectie bruta		0.00	15.50	18.00
	Pret corectat		52.00	46.50	54.00
3	Suprafața terenului [mp]	88.00	1500	600	600
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		52.00	46.50	54.00
	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		52.00	46.50	54.00
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		52.00	46.50	54.00
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		52.00	46.50	54.00
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			52.00	46.50	54.00
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0.00	15.50	18.00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			52.00	EUR/ mp	
ROUND			52.00	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii

18.03.2025

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

4.9773

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 = **52.00** EUR/m.p.Rezulta valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in ROL/m.p.):Vuct = **259** LEI/m.p.**RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:**Vuct **52.00** 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 **52.00** EUR/mp sau **259** LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)

88.00 mpVal.de piata a terenului Vvt=**22.776** LEI

sau

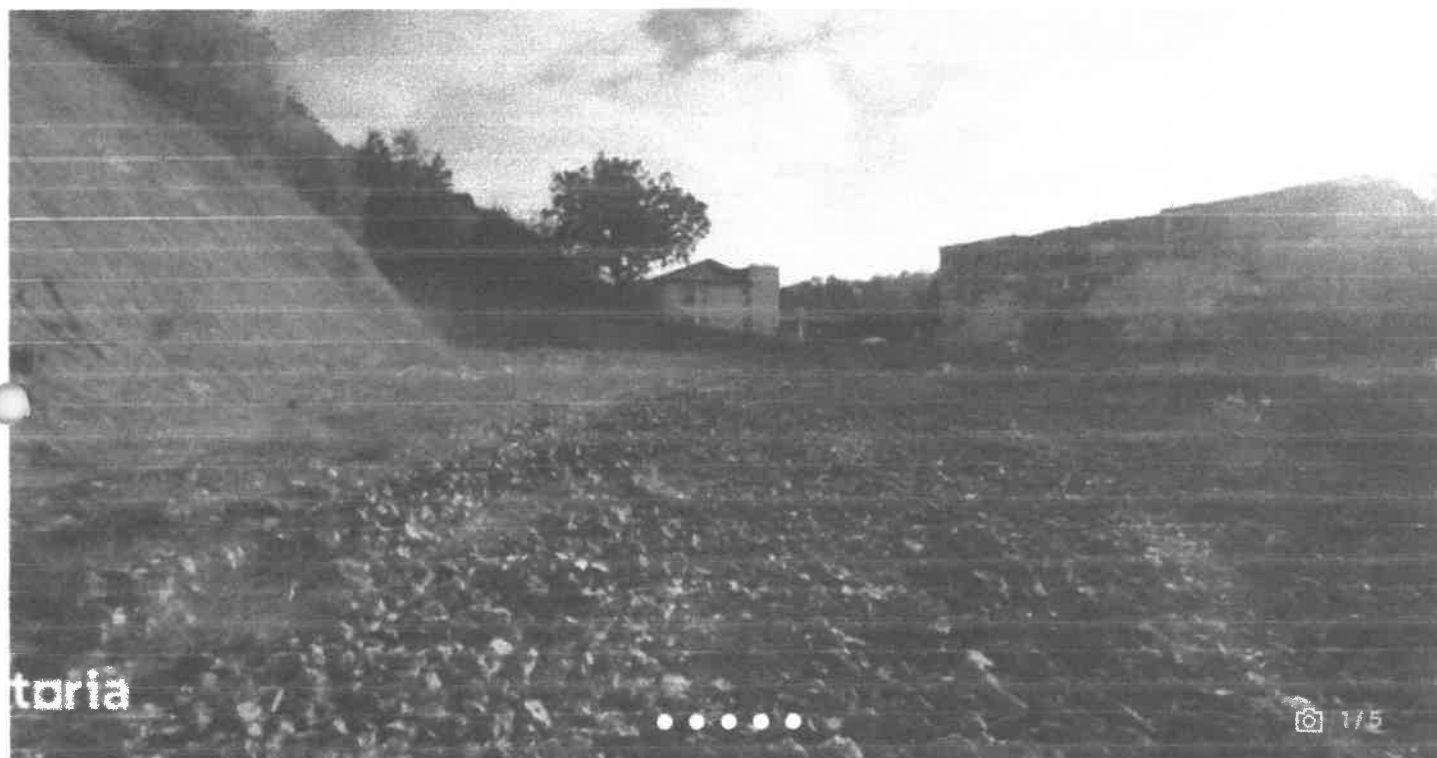
4,576 EUR

Pret/mp:

52.00 EUR/mp

Volintiru Dani >

< Înapoi



Toate imaginile (5)

Teren intravilan 2 nivele PUZ spatii comerciale si locativ 1500 respec

65 € 65 €/m²

Resita, Caras-Severin

Teren de vânzare 1m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

fără informații

Volintiru Dani >

< Înapoi



Teren case Spitalul judetean parcele 600mp 30 euro/mp

18 400 € 31 €/m²

Rata lunară de la 411 RON >

Strada Fagarasului, Resita, Caras-Severin

Case de vânzare

 600m²

4 camere

Tip clădire:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Activ Imob **ACTIV IMOB - CASA te bucuri** >

< **Înapoi**



Toate imaginile (5)

Resita Teren Cartierul Francez 1000 Mp si 600 Mp Intravilan cu Panoram

21 600 € 36 €/m²

Resita, Caras-Severin

Teren de vânzare

600m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

ROMANIA
Județul CARAS-SEVERIN
CONSILIUL JUDEȚEAN
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICĂESCU BOGDAN - NICOLAE
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



Anexa la HCL nr. 389/30.07.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind justificarea temeinică a vânzării directe a terenului în suprafață de 88 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 40308 Reșița, nr. cad. 40308, aflat în proprietatea privată a Municipiului Reșița, numiții Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta, proprietarii 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 88 mp, identificat cu nr. cadastral 40308, înscris în Cartea Funciară nr. 40308 a localității Reșița.

Terenul este în prezent concesionat numiților Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta, iar pe acest teren este edificat un spațiu comercial, aflat în proprietatea privată a concesionarilor.

În scopul vânzării directe a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 23209/18.03.2025, de către evaluator autorizat Potocean Dorel, conform căruia valoarea de piață a terenului în suprafață de 88 mp, identificat în CF nr. 40308 Reșița, este de **4.576 eur**, 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. 40308 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 53;

3. Regimul actual de folosință:

Terenul a fost atribuit în concesiune către numiții Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta, 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 numiților Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta

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 numiții Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta, în virtutea dreptului de concesiune, pentru desfășurarea activităților economice.

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 Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta, 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 numiții Brici Cristian Nicușor și Brici Violeta, 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;

PREȘENINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela



Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

CONTRASEMNEATĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR AUGUSTIN CORNEL

Inspector,
Adela Bîrsanu

