



**HOTĂRÂREA NR. 100
DIN 27.02.2025**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 600 mp identificat în CF nr. 33588 Reșița, nr. cad 33588, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Loc. Secu, nr. 84, către domnul Boară Aron și doamna Boară Domnica, proprietarii construcției edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 13169/17.02.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 13171/17.02.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 13197/17.02.2025;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 33588 Reșița, nr. cad. 33588;

Ținând cont de cererea înregistrată sub nr. 91675/23.10.2024, prin care domnul Boară Aron solicită cumpărarea terenului în suprafață de 600 mp, identificat în CF nr. 33588 Reșița, nr. cad. 33588;

Având în vedere inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 13/04.02.2025;

În baza Raportului de evaluare nr. 12614/13.02.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 600 mp, identificat în CF nr. 33588 Reșița;

Văzând H.C.L. nr. 623/30.12.2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Reșița a terenului în suprafață de 600 mp, identificat în CF nr. 33588 Reșița, nr. cad. 33588, situat administrativ în municipiul Reșița, loc. Secu, nr. 84, în vederea înscrierii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară și completarea cu această poziție a Anexei nr. 22 la inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

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. 12614/13.02.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 600 mp identificat în CF nr. 33588 Reșița, nr. cad 33588, 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 600 mp identificat în CF nr. 33588 Reșița, nr. cad. 33588, conform Raportului de evaluare nr. 12614/13.02.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 600 mp, identificat în CF nr. 33588 Reșița, nr. cad. 33588, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, Loc. Secu, nr. 84, județ Caraș Severin, către domnul Boarță Aron și doamna Boarță Domnica, proprietarii construcției edificate pe acest teren, la prețul de **38.770 lei, reprezentând valoare de inventar, în conformitate cu prevederile art 363, alin. 6) din OUG nr. 57/2019**, TVA se calculează conform prevederilor legal;

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

Art. 4 - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare în formă autentică;

Art. 5- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 6- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către domnul Boarță Aron și doamna Boarță Domnica.

Art. 7 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Domnului Boarță Aron și doamnei Boarță Domnica.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
PEIA LUCIA ELENA CARMEN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXĂ LA HCL NR. 100/27.02.2025

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

INTRARE NR.

13

02

Anul

19614

2025



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: Resita, CF 33588, Loc. Secu, nr.84
Suprafata teren (mp): 600
Numar cadastral: CF 33588 Cad/Top 33588

Luna si anul elaborarii:

12.01.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

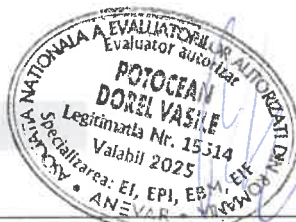
PRIMARIA RESITA

Numar solicitare :

7665/30.01.2025

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284
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 12.01.2025 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = 4.9770 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

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			
					Valoarea de piata			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					12.01.2025			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 600 Adresa: Resita, CF 33588, Loc. Secu, nr.84	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	6,336	31,534		

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

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

Baza de evaluare : Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare in 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 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
Suprafata terenului mp.:	600
Numar cadastral:	CF 33588 Cad/Top 33588
Carte Funciara	CF 33588 Cad/Top 33588
Adresa:	Resita, CF 33588, Loc. Secu, nr.84
Document de proprietate:	CF 33588 Cad/Top 33588
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

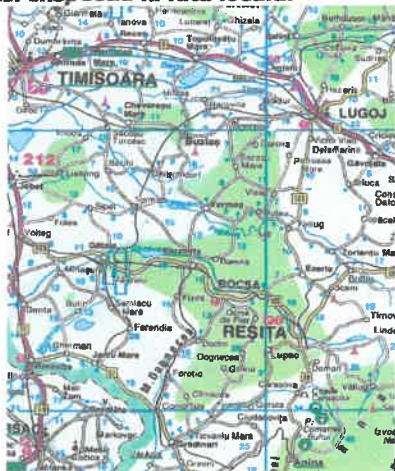
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 33588 Cad/Top 33588	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 33588 Cad/Top 33588
Relevul 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: Inspectia la fata locului



Inspectia 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, limitrofa cu drumul, in cadrul municipiului Resita,IV, Secul. Accesul se face pe un drum balastat..

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- teren neimprejmuit.

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= 10.56 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: 10.56 EUR/mp sau 52.56 LEI/mp

Suprafata terenului : 600 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

31,534
6,336

LEI
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, CF 33588, Loc. Secu, nr.84					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 33588 Cad/Top 33588					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 600.00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	C
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		<100	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		>500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			denivelari	
	- 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 restricții, cauza și gravitatea				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă				
	- dezolant				
	- civilizată			X	
	- deosebit de favorabil				



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	RENK	IV KM 7	Valea Terovei
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	5114	2360	5000
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	gaz, curent	curent	gaz, curent
	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.	11.00	11.00	15.00
		0.9	0.9	0.8
		9.900	9.900	12.000
		Publi24.ro/iul.2024	Olx.ro/iul.2024	Olx.ro/iul.2024

Nota *) În cazul în care informațiile 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) –		10	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/iul.202 4	Olx.ro/iul.2024	Olx.ro/iul.2024
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		9.90	9.90	12.00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Valea Terovei	RENK	IV KM 7	Valea Terovei
	corectie procentuala		10%	10%	0%
	corectie bruta		0.99	0.99	0.00
	Pret corectat		10.89	10.89	12.00
3	Suprafata terenului [mp]	600.00	5114	2360	5000
	corectie procentuala		10%	5%	10%
	corectie bruta		1.09	0.54	1.20
	Pret corectat		11.98	11.43	13.20
	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	denivelari	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		11.98	11.43	13.20
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		gaz, curent	curent	gaz, curent
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-2.40	-2.29	-2.64
	Pret corectat		9.58	9.15	10.56
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		9.58	9.15	10.56
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			9.58	9.15	10.56
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			4.47	3.82	3.84
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			10.56	EUR/ mp	



