



**HOTĂRÂREA NR. 21
DIN 29.01.2026**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50751 Reșița, nr. Top/cad. 50751, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Bd. Rev. din Decembrie, nr. 4, către doamna Jurma Viorica, proprietara construcției edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 5004 din 22.01.2026 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 5008 din 22.01.2026, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 5013 /22.01.2026;

Luând în considerare contractul de concesiune nr. 1495/23.01.1998, precum și Autorizația de construire nr. 230/10.09.2007;

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 12/22.01.2026 pentru operațiuni notariale – cumpărare teren concesionat;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 50751 Reșița, nr. Top/cad. 50751;

Văzând Fișa mijlocului fix aferentă imobilului teren în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50751 Reșița, nr. Top/cad. 50751, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Bd. Rev. din Decembrie, nr. 4;

Văzând cererea doamnei Jurma Viorica privind cumpărarea terenului concesionat înregistrată sub nr. 18448/04.03.2025;

În baza Raportului de evaluare nr. 4670/22.01.2026 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50751 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;

Văzând HCL nr. 429/2025 privind aprobarea dezmembrării/dezlipirii suprafeței de teren de 3 mp, din suprafața totală de teren de 5920,1 mp, identificată în CF nr. 3701 Reșița Română, nr. top. R.201/e/23/b/3/b/2/b/1/b/1/b/2/b/3/a/4/a/2/2/a/1/2/b/3/2 nr. cad 5562, situată administrativ în municipiul Reșița, b-dul Revoluția din Decembrie;

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. 4670/22.01.2026 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50751 Reșița, nr. Top/cad. 50751, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50751 Reșița, nr. Top/cad. 50751, conform Raportului de evaluare nr. 4670/22.01.2026, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Consiliul Local al municipiului Reșița aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea imobilului: teren în suprafață de 3 mp, CF nr. 50751 Reșița, nr. Top/cad. 50751, reprezentând Anexa nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50751 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, Bd. Rev. din Decembrie, nr. 4, județ Caraș Severin, către doamna Jurma Viorica, proprietara construcției edificate pe acest teren, la prețul de **119 euro**, ***TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale***, conform raportului de evaluare nr. 4670/22.01.2026 întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile.

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

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

Art. 6 - La data semnării în formă autentică a contractului de vânzare a terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50751 Reșița, nr. Top/cad. 50751, încetează Contractul de concesiune nr. 1495/23.01.1998.

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 Jurma Viorica.

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 Jurma Viorica.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
DINU GABRIEL



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA LA HCL NR. 21/29.01.2026



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **Resita, Bd. Rev.din Decembrie, nr.4, Caras Sev.; CP 320087; II A 50751**

Suprafata teren (mp):

3

Luna si anul elaborarii:

21.01.2026

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

4339/21.12.2026

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEA

15514

EI,EPI,EBM,EIF

Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarii 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 21.01.2026 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = 5.0961 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este:

PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					21.01.2026			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 3 Adresa: Resita , Bd. Rev.din Decembrie, nr.4 , Caras Sev.; CP 320087: II A	MUNICIPIUL RESITA - DOMENIUL PUBLIC	119	607		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

3. Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

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

Baza de evaluare : Valoarea de piata, care 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 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 publicitatii. 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.:	3		
Adresa:	Resita , Bd. Rev.din Decembrie, nr.4 , Caras Sev.; CP 320087; II A		
Document de proprietate:	CF 50751 Cad. 50751		
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA - DOMENIUL PUBLIC		

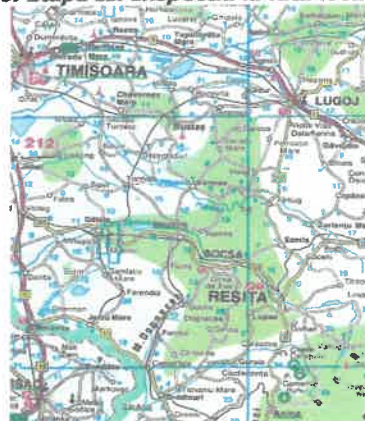
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 50751 Cad. 50751	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 50751 Cad. 50751
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: 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 in cadrul municipiului Resita. Accesul este restrictionat de proprietatile din jur si de sosea.
- terenul are o marime mica si este limitat de catre proprietatile din zona.Interesul pentru acesta este limitat.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimpreimuit;

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 este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 40 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: 40 EUR/mp sau 202.26 LEI/mp

Suprafata terenului : 3

Val.de piata a terenului Vpt= 607
119



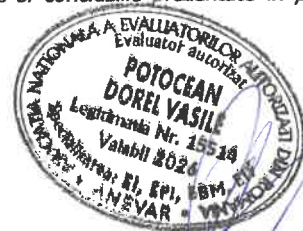
8. Declaratia de conformitate:

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 PUBLIC					
Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita , Bd. Rev.din Decembrie, nr.4 , Caras Sev.; CP 32008					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 50751 Cad. 50751					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 3.00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1. Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):					
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentia	Rezidentia	Zona A
2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:					
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		> 500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):					
pavat cu					
4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):					
	- geometrie (formă regulată –			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					
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6. Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru					
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)			
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- 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 (<i>pentru determinarea</i>	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1....n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intravilan;Resita-Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	1001	1081	400
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	28.00	35.00	35.00
		0.9	0.9	0.9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	25.200	31.500	31.500
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Lajumate.ro/dec. 2025	storia.ro/dec.2025	storia.ro/dec.2025

Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar (oferte) –		25	32	32
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Lajumate.ro/dec. 2025	storia.ro/dec.20 25	storia.ro/dec.202 5
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		25.20	31.50	31.50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita - Lunca intre alte proprietati	intravilan;Resita- Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
	corectie procentuala		25%	20%	20%
	corectie bruta		6.30	6.30	6.30
	Pret corectat		31.50	37.80	37.80
3	Suprafata terenului [mp]	3.00	1001	1081	400
	corectie procentuala		5%	5%	5%
	corectie bruta		1.58	1.89	1.89
	Pret corectat		33.08	39.69	39.69
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		33.08	39.69	39.69
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		33.08	39.69	39.69
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier; drum de servitute pavat, intre proprietati	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		33.08	39.69	39.69
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			33.08	39.69	39.69
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			7.88	8.19	8.19
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			39.69	EUR/ mp	





Reșița, teren urban intravilan 1001 mp

Reșița, Caraș-Severin

Reșița, Caraș-Severin

28.000 EUR

Carmen Vlad

Reșița, Caraș-Severin



SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Morosea 1	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1001
Front strădal (metri)	4	Utilități	Nu

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE Posibilitate cumpărare prin Credit Ipotecar sau absorbție de fonduri^{III} Pretabil ptr investitii sau constructii de casa, garaje, etc.
Teren intravilan in oras, Zona Morosea, in suprafata de 1000 mp cu deschidere la drumul principal
Proprietatea are acces in imediata apropiere la apa, canal, curent, gaz. Nu se afla in zona cu risc de inundatii, pretul fiind negociabil
Daca si dumneavoastra aveti o proprietate in Reșița sau in Judetul Caraș-Severin si doriti sa o vindeti sau inchinati, va rugam sa sunati la numerele de telefon: Petre Culcea 0784 726 875 si vom crea un profil personalizat pentru vanzarea sau inchinarea acestuia, vizibil pe site-ul oficial de imobiliare al orasului: resita.activimob.ro
Situatia juridica
A

<https://lajumate.ro/resita-teren-urban-intravilan-1001-mp-12410234.html>

Reșița, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez"

Caras-Severin (judet), Reșița, Caras-Severin (judet), Reșița, Caras-Severin (judet)

37 900 €

35 €/m²

Rata estimata: 824 RON /luna

Avans: 28.141 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	1.081 m ²
Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	slab (10° to 20°)
Siguranța	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii
Tip vanzator	agentie

<https://www.stora.ro/oferta-noua-teren-intravilan-1081-mp-zona-cartierul-francez-4Dqgq4>

Resita, Cartier Francez, Terenuri pentru case.

📍 caras-severin/resita/resita/valea-domanului/strada-ion-luca-caragiale Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

14 000 €

35 €/m²

Rata estimata: 304 RON /luna
Avans: 10.395 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credita

Prezentare generala

📏 Suprafata	400 m²
📍 Tip teren	cere informatii
📐 Inclinatie	cere informatii
🛡️ Siguranta	cere informatii
👁️ Vizionare la distanta	cere informatii
👤 Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE Agentia Imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie in Regim EXCLUSIV, terenuri pentru constructie de casa incepand de la 400 Mp parcela pana la 1000 Mp, intr-o zona retrasa imprejmuita de padure si livada in Cartier Francez.

<https://www.stona.ro/ro/oferta-resita-cartier-francez-terenuri-pentru-case-IDnVY4>

1/5



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

ANCLP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50751 Resița

Nr. cerere 63443

Zona 29

Luna 12

Anul 2025

Cod verificare

110012111



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: R201/e/23/or.../b/3/2

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Resița, Loc. Resița, B-dul Revoluția din Decembrie

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1	50751	3	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

41766 / 15/09/2025

Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 15/09/2025 emis de ing. Izvânanu Denis; Act Administrativ nr. 81324 din 26/09/2025 emis de PRIMĂRIA RESIȚA; Act Administrativ nr. HCL 429, din 28/08/2025 emis de PRIMĂRIA RESIȚA.

Se înfățișează Cartea Funciară nr. 50751 UAT RESIȚA pentru imobilul - în suprafață de 3 mp, rezultat prin dezlipirea suprafeței de 3 mp din nr. top. R 201/e/23/b/3/b/2... b/3/2, nr. cad. 5562 din cartea funciara pe hârtie 3701 RESIȚA ROMÂNĂ, în baza HCL nr. 429/28.08.2025 și Anexă la HCL privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Resița s. a Documentație Cadastrale avizată în data de 22.09.2025 de OCPI C-5

A1

B2 Intabulare drept de PROPRIETATE în baza HCL nr. 723 / 30.12.2024 și Anexă la HCL, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL RESIȚA - DOMENIUL PRIVAT

A1

63443 / 29/12/2025

Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 29/12/2025 emis de Primăria Resița; în baza hotărârii cu nr. 180 din 25.04.2024 și Anexa 16, poziția 276 a B3 Consiliului Local al Municipiului Resița se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Resița.

A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

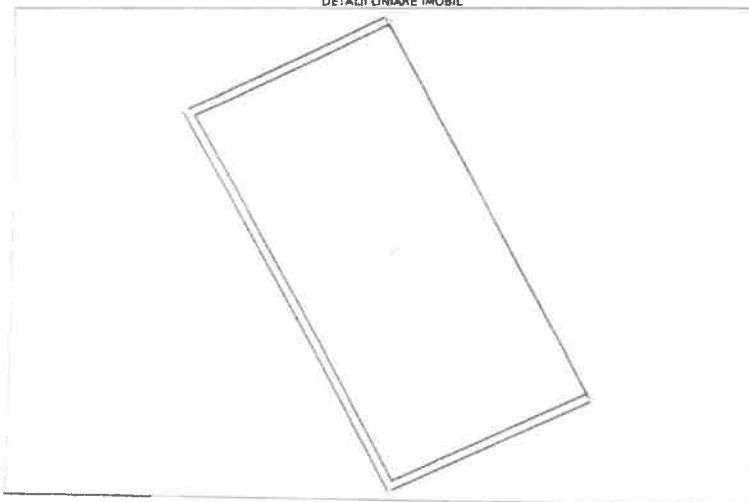
NU SUNT

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50751	3	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție stereografică.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarlată	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construct	DA	3			R201/e/23/b/3/2	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	50751-C1	construcție anexa	3	Fara acte	5. construită la sol 3 mp; 5 construită desfasurată 3 mp Balcon - constr. din cărămidă arsă, înainte de anul 2000 - s. cons. desf. = 3 mp.

Lungime Segmente

1) Valoarea liniară...

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
DINU GABRIEL



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR AUCIAN CORNEL



Anexa nr. 1 la HCL nr. 21/29.01.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind justificarea temeinică a vânzării directe a terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50751 Reșița, nr. Top/cad. 50751, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Bd. Rev. din Decembrie, nr. 4, către doamna Jurma Viorica, 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 3 mp, identificat cu nr. cadastral 50751, înscris în Cartea Funciară nr. 50751 a localității Reșița.

Terenul este în prezent concesionat doamnei Jurma Viorica, 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. 4670/22.01.2026, de către evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, conform căruia valoarea de piață a terenului în suprafață de 3 mp, identificat în CF nr. 50751 Reșița, este de **119 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. 50751 Reșița.

2. Regim juridic:

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului, conform HCL nr. 429/2025, precum și 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 276.

3. Regimul actual de folosință:

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

Pe teren se află edificat un balcon, construit în baza unei autorizații de construire legal emise, în prezent proprietatea doamna Jurma Viorica.

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 Jurma Viorica, 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 balcon, 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 Jurma Viorica, 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. 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

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 Jurma Viorica, 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

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DÎNĂ GABRIEL



CONTRASEMNĂȚĂ,
SECRETAR GENERAL
BUGUR LUCIAN CORNEL