



**HOTĂRÂREA NR. 172
DIN 09.04.2025**

privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data 09.04.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 20312 din 10.03.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 20314 din 10.03.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 20626/10.03.2025;

Având în vedere extrasul CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8;

Luând în considerare prevederile Contractului de concesiune nr. 16629/16.11.2004, încheiat între municipiul Reșița și S.C. COMALEX S.R.L.

Având în vedere adresa S.C. COMALEX S.R.L., înregistrată sub nr. 20204/10.03.2025, prin care solicită municipiului Reșița vânzarea imobilului: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 29/13.02.2025;

Văzând fișele mijloacelor fixe pentru unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 108760/11.12.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Primăverii, nr. 3-5,;

Ținând cont de Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Luând în considerare Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 2120/2024 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Văzând prevederile HCL nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

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, alin. 2 și alin. 4, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), și 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4, alin. 5, alin. 6 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 108760/11.12.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5, 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 civil sau 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 investiției de 1.265.773 de euro, TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale, atestată prin Raportul de evaluare nr. 108760/11.12.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, realizate asupra celor 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8 aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5, reprezentând contravaloarea investițiilor realizate asupra acestor imobile – construcții, de către S.C. COMALEX SRL în temeiul Autorizației de consturire nr. 163/08.06.2006 și aprobă restituirea acestei sume către S.C. COMALEX SRL în urma vânzării acestor imobile.

Art. 3- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică în condițiile legii a unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5 și stabilește prețul de pornire al licitației publice de **1.481.770 euro**, TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

(2) Având în vedere valoarea imobilului, se acceptă plata prețului contractului de vânzare în două tranșe egale, prima tranșă în termen de 30 de zile de la data adjudecării licitației, iar cea de-a doua tranșă nu mai tarziu de 12 luni de la data adjudecării licitației;

(3) Transferul dreptului de proprietate asupra imobilului: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, va opera la momentul efectuării plății integrale a prețului contractului de vânzare

(4) Plata se va efectua în lei la cursul BNR din ziua plății;

Art. 4- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, Str. Primăverii, nr. 3-5, conform Anexei nr.1, ce reprezintă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 5 (1) Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 – Caiet de Sarcini, Anexa 4 – Contract de vânzare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

(2) – Data licitației va fi stabilită ulterior adoptării prezentei hotărâri, în cadrul anunțului de licitație ce urmează a fi publicat Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a municipiului Reșița, ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice;



(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 2120/2024, în conformitate cu prevederile HCL nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

Art. 7- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare încheiat în urma ajudecării licitației;

Art. 8 – La data transferului dreptului de proprietate încetează contractul de concesiune nr. 16629/16.11.2004;

Art. 9- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 10. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 11- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget-Finanțe, Contabilitate, Resurse Umane;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat ;
- Direcției Urbanism;

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
PEIA LUCIA ELENA CARMEN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA LA HCL NR. 172/09.04.2025

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. 108760

Ziua 11

Luna 12

Anul 2024



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: **Complex de agrement**

Adresa:

Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C

Suprafata teren:

38030

Suprafata construita:

C1	Motel Club	264
C2	Motel Corp2	222
C3	Motel Corp3	200
C4	Motel Corp4	214
C5	Bazin	3991
C6	Restaurant	716
C7	Terasa	138
C8	Bazin (nou)	763
	Total	4891

Numar nivele:

P

An PIF:

1967

Luna si anul elaborarii:

10.12.2024

Client:

PRIMARIA RESITA

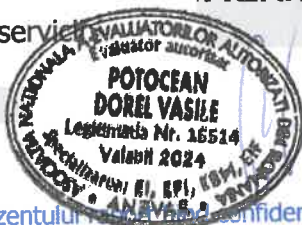
Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

ing. Potocean Dorel
EI,EBM,EPI,EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidențiale, 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 | Documentatia Cadastrala |
| Anexa 2 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei |
| Anexa 3 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului |
| Anexa 4 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren |
| Anexa 5 | Metoda comparatiei directe pentru teren |
| Anexa 6 | Determinarea valorii apreciate a terenului |
| Anexa 7 | Determinarea costului de reconstructie |
| Anexa 8 | Determinarea valorii de piata de comparatie pentru constructie si teren |
| Anexa 9 | Determinarea valorii de capitalizare |

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
Cursul val 10.12.2024

10.12.2024

1 EUR=

4.9759

LEI

1.2.Client:

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

cu sediul in municipiul Resita, Piata 1
Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

1.3 Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
		Valoarea de piata	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)		Din care valoarea teren (Vpt)	
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale:			10.12.2024					
			Complex de agrement	PRIMARIA RESITA	1,481,770	7,373,140	197,148	980,986
			Adresa: Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C					

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

Baza de evaluare este 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 partile au actionat fiecare in cunostintă de cauză, prudent si fără constrângere, metoda de 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

nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului
--

,

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 utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor

nu exista nici o servitute.

Se presupune ca

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 lipsite de sarcini, cu exceptia celor deja gajate sau ipotecate in favoarea bancii.

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

5 Etapa 1: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Complex de agrement	
Suprafata construita:	4891	mp
Regim inaltime:	P	
Terenul aferent proprietatii	38030	mp
Anul PIF:	1967	
Utilizare:	Strand-Motel- Agrement	
Adresa:	Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C	
Document de proprietate :	EXTRAS DE CARTE FUNCARA 46135 Resita	
Proprietar actual:	PRIMARIA RESITA	
	Intabulare- Sarcini- drept de CONCESIUNE-incheiere CF nr. 2339/01.03.2005-contract de concesiune nr.16629/2004, pe o perioada de 49 ani de la data incheieri contractului	
CF / Numar cadastral:	CF 46136 Resita, Cad/Top 46136, constructii Cad.46136 C1 la	

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

Document de proprietate:	EXTRAS DE CARTE FUNCARA 46135 Resita	
Carte funciara/Documentatie	CF/nr.cad,	CF 46136 Resita, Cad/Top 46136, constructii Cad.46136 C1 la C
Releveul bunului imobil:	DA	Plan de amplasament si delimitare

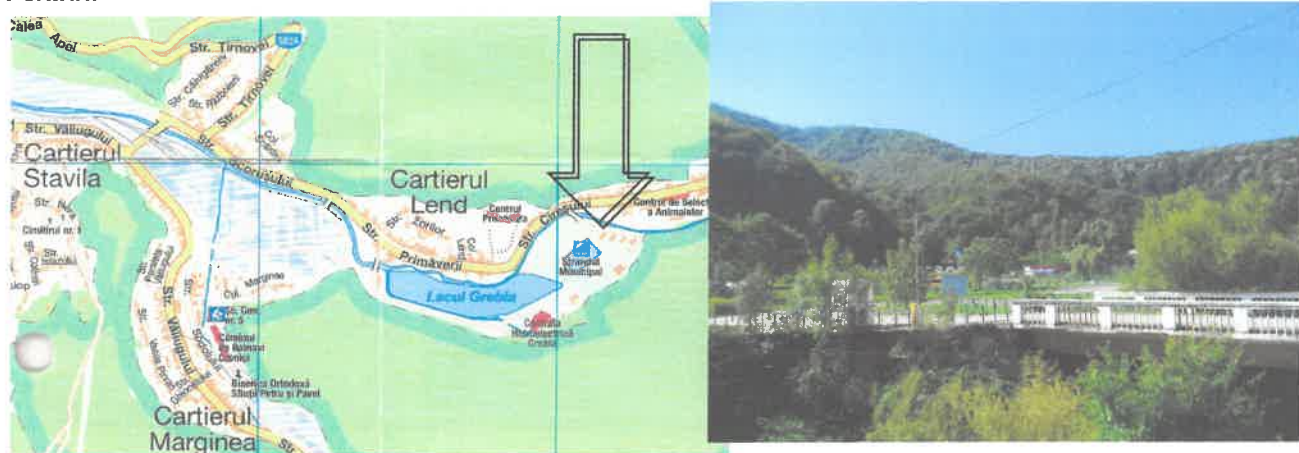
In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului de valoare.



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 al carei specific este de cladiri rezidentiale, in vecinatate cu padurea

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intr- o zona pitoreasca , cu verdeata. Accesul se face printr-un pod peste raul Barzava din strada principala, strada Ciresului.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Baza de agrement.

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

Pe aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de

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.

7 Etapa III: Evaluarea propriu zisa

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „**principiul celei mai bune utilizări**”, care implica o utilizare legala, posibila, si probabila a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare in prezent, pastrandu-i utilitatea.

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

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Permisa legal - in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce privește inchirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietății din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibila - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează si costurile de conversie ale utilizării actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scazand 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 si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea așteptata de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare.

In conformitate cu elementele identificate in cadrul analizei de piața, prezentata anterior, se considera ca pentru proprietatea descrisa cea mai buna utilizare este folosirea spațiului cu destinația

EVALUAREA PROPRIETAȚII 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 dor
 - **-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
- Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorii

In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii/tranzactionarii in vederea inchirierii, din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si 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 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 manoperă, înglobând toate deficiențele,
-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

Metoda de randament - capitalizarea directa

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 baza ale abordării investitionale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiara 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

Capitalizarea directa este o metoda de randament folosita 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 directa se bazează pe venitul brut potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

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

$$\text{Valoarea} = V_{\text{net operational}} / \text{rata de capitalizare generala (factor de multiplicare)}.$$

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

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 si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate, Anexa nr.1 si 2
 Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate in Anexa nr 3
 Metoda comparatiei directe pentru valoarea terenului este prezentata in Anexa nr 5
 Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat in Anexa 6,
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 7,
 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru casa si teren este prezentata in Anexa 8
 Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 9

Rezultate obtinute

Vpt=	197,148	EUR	980,986	Lei
Crib C1=	206105	EUR	1025558	Lei
Crib C2=	191585	EUR	953306	Lei
Crib C3=	175735	EUR	874441	Lei
Crib C4=	322434	EUR	1604401	Lei
Crib C5=	2687129	EUR	13370888	Lei
Crib C6=	507987	EUR	2527691	Lei
Crib C7=	92342	EUR	459482	Lei
Crib C8=	596798	EUR	2969609	Lei
Crib total=	4780115	EUR	23785376	Lei

Crib+Vat=	4977263	EUR	24766363	Lei
Crin C1=	106,409	EUR	529479	Lei
Crin C2=	95,326	EUR	474334	Lei
Crin C3=	107,282	EUR	533826	Lei
Crin C4=	159,172	EUR	792025	Lei
Crin C5=	0	EUR	0	Lei
Crin C6=	274,051	EUR	1363651	Lei
Crin C7=	53,007	EUR	263759	Lei
Crin C8=	489,375	EUR	2435080	Lei
Crin total=	1,284,623	EUR	6392153	Lei

Vpcost = Crin+ Vpt				Lei
---------------------------	--	--	--	------------

Vpcost=	1,481,770	EUR	7,373,140	Lei
Vcap=	1,441,623	EUR	7173372	Lei
Vcomp=	1,422,435	EUR	7077895	Lei



Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relev acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte, scopul evaluării caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin cost, valorile de comparatie si cele d venit fiind puternic influentate de relativitatea informatiilor. Astfel, în circumstanțele actuale, valoar de piață a proprietății imobiliare este în opinia evaluatorului este:

Vpp=	1,481,770	EUR
Vpp=	7,373,140	LEI



8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de **ing. Potocean Dorel** elaborator, membru titular A **15514**, inginer.

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

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

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



INVESTITII

1EUR= 4.9709

2007-2024

83.317 %

EVALUARE 2024

		LEI	LEI	LEI	EUR
PVR 3/2007	Motel 1	307635	563947 C2	466972	93941
PVR 4/2007	Terasa vara	420734	771277 C7	260014	52307
PVR 5/2007	Club	155837	285676 C1	521166	104843
PVR 7/2007	Motel 2	307635	563947 C3	525419	105699
PVR 6/2007	Piscina	372798	683402 C8	2396732	482153
PVR 1/2007	Alei dale beton	85682	157070		
PVR 2/2007	Covor asfaltic	124492	228215		
	Teren sport	214962	394062		
PVR 1/2009	Motel 3	260255	477092 C4	779552	156823
PVR 2/2009	Restaurant	722861	1325127 C6	1342176	270007
	Amenajare terasa restaurant	45200	82859 C6		
	Amenajare terasa vara	60100	110174 C7		
	Amenajare bazin nefunctional	44530	81631 C5		
Total cladiri		3122721	5724478	6292031	1265773
Total investitie la data receptiei		3122721			
Investitie actualizata cu rata infi:		5724478			
Amortizare		109 luni			
Diferenta valoare cladiri		567553	114175		
Valoare teren		1512347	304240		
TOTAL achizitie		2079900	418415		



ANEXA 1 EXTRAS DE CARTE FUNCARA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46136 Reșița



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	46136	38.030	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	46136-C1	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:264 mp; Motel - Club si receptie, construit in regim parter, din caramida
A1.2	46136-C2	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:222 mp; Motel - corp 2, construit in regim parter, din caramida
A1.3	46136-C3	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:200 mp; Motel - corp 3, construit in regim parter, din caramida
A1.4	46136-C4	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:214 mp; Motel - corp 4, construit in regim parter, din caramida
A1.5	46136-C5	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3991 mp; Bazin
A1.6	46136-C6	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:716 mp; Restaurant, construit in regim parter, din caramida
A1.7	46136-C7	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:138 mp; Terasa, construit in regim parter, din caramida
A1.8	46136-C8	Loc. Resita, Str. Primaverii, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:763 mp; Bazin

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16713 / 21/05/2020 Act Normativ nr. HG 532, din 30/07/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 32065, din 21/05/2020 emis de Consiliul Local Resita; Act Notarial nr. 28, din 06/07/2020 emis de NP NEAMTU CORNELIA; Act Notarial nr. 29, din 06/07/2020 emis de NP NEAMTU CORNELIA;	
B1	se infliinteaza cartea funciara nr. 46136 UAT Resita pentru imobilul Teren intravilan cu constructii - in suprafata de 38030 mp, nr. cad. 46136, rezultat in urma unificarii imobilelor nr. top. 588/1 si nr. top. 588/2, inscrite in cartea funciara CFE 34323 si 34324 Resita (provenite din CF hartie 4951 Resita Montana)-conform HG 532/2002, anexa 2 pag. 38, nr crt. 1, cod clasificare 1.6.2 din inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Resita.
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-HG 532/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA - DOMENIU PUBLIC

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
16713 / 21/05/2020 Act Normativ nr. HG 532, din 30/07/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 32065, din 21/05/2020 emis de Consiliul Local Resita; Act Notarial nr. 28, din 06/07/2020 emis de NP NEAMTU CORNELIA;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE-in seria rangului incheierea CF nr. 2339/01.03.2005-contract de concesiune nr. 16629/2004, pe o

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiune 1.1

Carte Funciară Nr. 46136 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	perioada de 49 ani de la data încheierii contractului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
1) SC COMALEX SRL SEDIUL IN RESITA		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa spay.ancp.ro

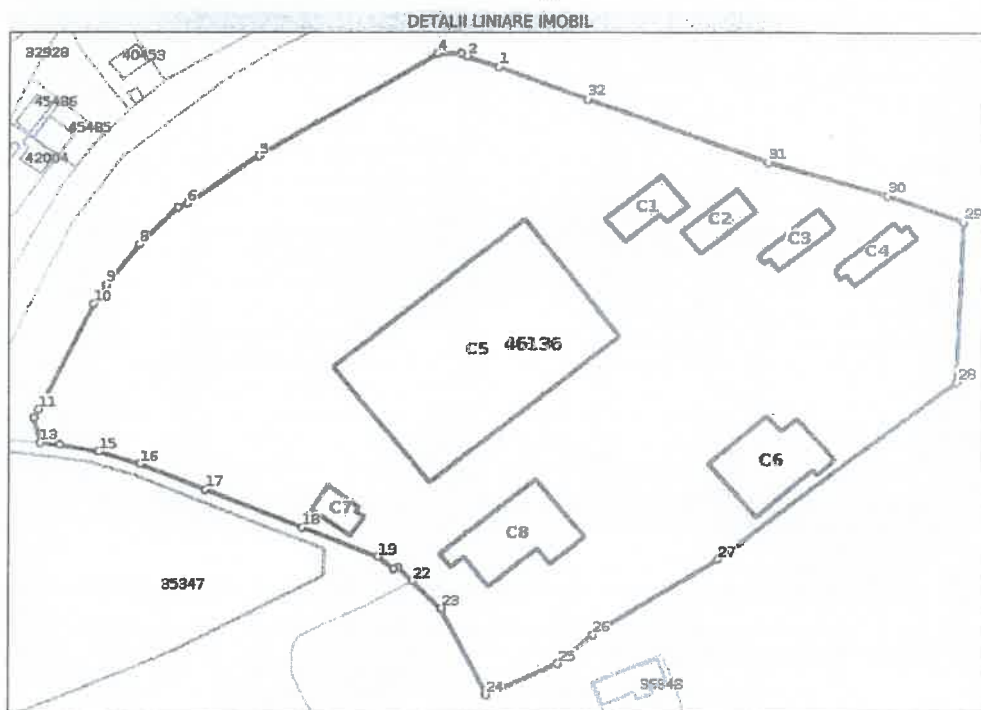
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 46136 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
46136	38.030	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	38.030	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	46136-C1	construcții administrative și social culturale	264	Cu acte	S. construita la sol:264 mp; Motel - Club și recepție, construit în regim parter, din caramida
A1.2	46136-C2	construcții de locuințe	222	Cu acte	S. construita la sol:222 mp; Motel - corp 2, construit în regim parter, din caramida
A1.3	46136-C3	construcții de locuințe	200	Cu acte	S. construita la sol:200 mp; Motel - corp 3, construit în regim parter, din caramida
A1.4	46136-C4	construcții de locuințe	214	Cu acte	S. construita la sol:214 mp; Motel - corp 4, construit în regim parter, din caramida
A1.5	46136-C5	construcții industriale și edilitare	3.991	Cu acte	S. construita la sol:3991 mp; Bazin
A1.6	46136-C6	construcții industriale și edilitare	716	Cu acte	S. construita la sol:716 mp; Restaurant, construit în regim parter, din caramida
A1.7	46136-C7	construcții industriale și edilitare	138	Cu acte	S. construita la sol:138 mp; Terasa, construit în regim parter, din caramida

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa apay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	46136-C8	construcții industriale și edilitare	763	Cu acte	5. construita la sol:763 mp; Bazin

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.781	2	3	2.248
3	4	7.727	4	5	67.205
5	6	28.236	6	7	3.184
7	8	17.687	8	9	17.413
9	10	7.559	10	11	39.757
11	12	3.231	12	13	8.858
13	14	6.361	14	15	12.908
15	16	14.065	16	17	22.914
17	18	33.857	18	19	26.554
19	20	6.434	20	21	1.544
21	22	6.549	22	23	13.153
23	24	32.328	24	25	25.902
25	26	14.684	26	27	47.799
27	28	97.342	28	29	53.879
29	30	26.185	30	31	40.135
31	32	62.554	32	1	30.94

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
30-07-2020

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent.

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestora și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V_{pcost})

Proprietar : PRIMĂRIA RESITA

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C

Numărul cadastral: CF 46136 Resita, Cad/Top 46136, construcții Cad.46136 C1 la C8

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 38030 mp

Construcțiile proprietății: C4-Motel - corp 4

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	C4-Motel - corp 4	C4-Motel - corp 4	
	- utilizare	-	Motel 6 cam.	Motel 6 cam.	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1967	Renovat 2006	
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		171		
	- arie construită (Ac)	m.p.	214		
	- arie desfurată (Ad)	m.p.	214		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton mixta	extindere pe structura metalica 21,12 mp.-2006
	-suprastructura	-			
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		h=2,8m	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		nu este cazul	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasa necirculabilă)	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		Caramida si BCA	
	- pereți exteriori	-		terasa	
	- acoperis	-		carton asfaltat	
	- învelitoare	-		Pvc cu geam termopan	
	- uși și ferestre exterioare	-		lemn	
	- tamplarie interioară	-		caramida si BCA	
	- pereți despărțitori	-		stare buna	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a.	-		centrala termica proprie	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		stare buna	
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		NU	
	- ascensoare	-		sistem ventilatie, securizare	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		Normal	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		fara	
	• alte finisaje interioare	-		stare buna	
	- mediul de folosință și starea tehnică	-			
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- put de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parcuri)			parcari	
	- împrejurimi ale terenului proprietății			gard din plasa de sarma	
	• lungime				
	• latime				
	suprafata teren aferent		38030		
	Alte facilitati			drum de acces	



Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent.

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V_{pcost})

Proprietar : PRIMĂRIA RESITA

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C

Numărul cadastral: CF 46136 Resita, Cad/Top 46136, construcții Cad.46136 C1 la C8

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 38030 mp

Construcțiile proprietății: C5-Bazin

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	C5-Bazin	Bazin	
	- utilizare	-	Bazin	Bazin	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1967	schimbat destinația datorita degradarilor-2006	
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (C _{rb}), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		3991		
	- arie construită (Ac)	m.p.	3991		
	- arie desăgurată (Ad)	m.p.	3991		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		beton armat	
	- consolidări realizate	-		fara	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		h=2m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-			
	- pereți exteriori	-		Boltari	beton
	- acoperiș	-			fara
	- învelitoare	-			fara
	- uși și ferestre exterioare	-			fara
	- tamplarie interioara	-			fara
	- pereți despărțitori	-			fara
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a.	-		stare satisfactoare	fara instalatii de filtrare si redirculare a apei
	- sisteme de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalații electrice de iluminat și forță	-			fara
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-			fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Inferioare	
	• pentru pardoseli;	-		degradari masive in etansare si hidroizolatie	
	• pentru pereți;	-		degradari masive in etansare si hidroizolatie	
	• uși și ferestre interioare;	-			nu e cazul
	• alte finisaje interioare	-		Placaj cu pavele la bordura superioara.	
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură		uzura masiva care a dus la imposibilitatea utilizari conform destinației inițiale si la schimbarea acestora.	stare satisfactoare	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițială și extinderile ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			nu	
	• electricitate			nu	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				alei
	- împrejurimii ale terenului proprietății (tip constructiv)			gard din plasa de sarma	
	suprafața teren aferent		38030		
	Alte facilități			insule si plauri cu nufert	



Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent.

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpcost)

Proprietar : PRIMĂRIA RESITA

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C

Numărul cadastral: CF 46136 Resita, Cad/Top 46136, construcții Cad.46136 C1 la C8

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 38030 mp

Construcțiile proprietății: C6-Motel - Restaurant

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	C6-Motel - Restaurant	C6-Motel - Restaurant	
	- utilizare	-	Restaurant	Restaurant	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1967	extindere pe structura metalică și modernizare 2006	
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		573		
	- arie construită (Ac)	m.p.	716	Ac inițial = 381,83	
	- arie desăgurată (Ad)	m.p.	716		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura -suprastructura			fundatii continue de beton mixta	extindere pe structura metalică 334,17 mp.-2006
	- consolidări realizate			fara	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol			da	
	- înălțimile pe fiecare nivel			h=3,5 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)			nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)			planșeu din beton armat (tip terasa necirculabilă)	
	- pereți exteriori			Caramida și BCA	
	- acoperiș			terasa	
	- învelitoare			carton asfaltat	
	- uși și ferestre exterioare			Pvc cu geam termopan	
	- tamplarie interioară			PVC	
	- pereți despărțitori			caramida și BCA	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a.)			stare buna	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)			centrala termică proprie	
	- instalații electrice de iluminat și forță			stare buna	
	- ascensoare			NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)			sistem ventilație, securizare	instalație exhaustare
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)			Normal	
	• pentru pardoseli;			gresie glazurată	
	- spații umede;			gresie glazurată	
	- spații curente				
	• pentru pereți;			placaje cu faianța până la cota 2.20m	
	- spații umede;			vopsea lavabilă	
	- spații curente			Pvc cu geam termopan	
	• uși și ferestre interioare;			fara	
	• alte finisaje interioare			stare buna	
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură				
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaie, terase, platforme betonate, parcuri)			parcari	
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)			gard din plasa de sarma	
	suprafața teren aferent		38030	Parcare.	
	Alte facilitati			drum de acces	



Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent.

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V_{pcost})

PRIMARIA RESITA

Proprietar :

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C

Numărul cadastral:

CF 46136 Resita, Cad/Top 46136, construcții Cad.46136 C.1 la C8

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

38030 mp

Construcțiile proprietății:

C7-Terasa

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	C7-Terasa	C7-Terasa	
	- utilizare	-	Terasa	Terasa	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1967	extindere pe structura metalica si renovat 2006	
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		124		
	- arie construită (Ac)	m.p.	138	Ac inițial = 42,57 mp.	
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	138		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		mixta	extindere pe structura metalica 92,43 mp.-2006
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		h=2,6m	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		nu este cazul	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasa necirculabila)	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		Caramida si BCA	
	- pereți exteriori	-		terasa	
	- acoperis	-		carton asfaltat	
	- învelitoare	-		Pvc cu geam termopan	
	- uși și ferestre exterioare	-		PVC	
	- tamplarie interioară	-		caramida si BCA	
	- pereți despărțitori	-		stare buna	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a.	-		centrala termica proprie	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		stare buna	
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		NU	
	- ascensoare	-		sistem ventilatie, securizare	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		Normal	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		gresie glazurata	
	● pentru pardoseli;	-		gresie glazurata	
	- spatii curente;	-		vopsea lavabila	
	- spatii umede	-		placaje cu faianta pila la cota 2.20m	
	● pentru pereți;	-			
	- spatii curente;	-			
	- spatii umede	-			
	● uși și ferestre interioare;	-			
	● alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		dotari de bucatarie	
		-		stare buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	● apa			da	
	● canalizare			da	
	● gaze			da	
	● electricitate			da	
	● termoficare			nu	
	● telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				terasa.
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				gard din plasa de sarma
	suprafața teren aferent		38030		
	Alte facilitati				



Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent.

Tabela 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestora și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V_{pcost})

Proprietar : PRIMĂRIA RESITA

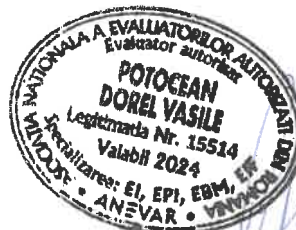
Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, Str.Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C

Numărul cadastral: CF 46136 Resita, Cad/Top 46136, construcții Cad.46136 C.1 la C8

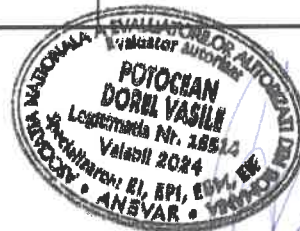
Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 38030 mp

Construcțiile proprietății: C8-Bazin

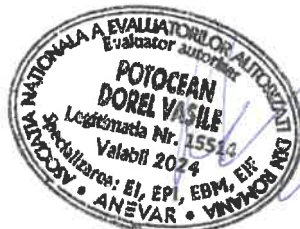
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile): - denumire - C8-Bazin - utilizare - Bazin - an punere în funcțiune, PIF - 2007 - cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF - nec. - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă) - P - arie utilă (Au) - 763 - arie construită (Ac) - m.p. 763 - arie desășurată (Ad) - m.p. 763			C8-Bazin Bazin	
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (Inițială și extinderile ulterioare): - structură de rezistență -infrastructura - suprastructura - consolidări realizate - subsol sau subsol tehnic, demisol - înălțimile pe fiecare nivel - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.) - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.) - pereți exteriori - acoperiș - învelitoare - uși și ferestre exterioare - tamplarie interioară - pereți despărțitori - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a. - sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire) - instalații electrice de iluminat și forță - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.) - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.) • alte finisaje interioare - mediul de folosință și starea tehnică		  	fundatii continue de beton beton armat nu h=2m nu este cazul Boltari stare buna stare buna Normal Placaj cu terasit la bordura superioara; scari de sustinere din inox. stare buna	beton fara fara fara fara fara stati recirculare si filtrare a apei fara stati recirculare si filtrare vopsea acrilica
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare): • apa • canalizare • gaze • electricitate • termoficare • telecomunicații - put de adâncime - fosă septică			da da nu da nu nu nu nu nu	
4.	amenajări ale terenului (alei, pavaie, împrejmuiri ale terenului proprietății) • lungime • latime suprafata teren aferent			platforme betonate gard din plasa de sarma	pavaie
	Alte facilitati		38030	drum de acces	



Anexa 3 – 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: Amplasamentul proprietății/Adresa: <i>Resita, Str.Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C</i>					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 46136 Resita, Cad/Top 46136, constructii Cad.46136 C1 la C8					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 38,030.00 [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	II C
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau	-			
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			neregulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime			1.00	
	- condiții potențiale de organizare			foarte favorabile(1/1...1/	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru			
	- dezolant			
	- civilizat		X	
	- deosebit de favorabil			
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazeți			
	- 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	peste un pod
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- 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 construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- constructibil normal		X	
	- constructibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime constructibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+1.....3 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;		X	
	- 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 Complexul Atlantic are acces direct la strada și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile				



ANEXA 4 - 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 s și a valorilor Vuct1...n și Vuct):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză s.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică de interes național/local ...) si iudetul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului
4.	Suprafata terenului [mp].	11510	5561	8824
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	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
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*)	4	10	23
	tranzactii	1.2	0.8	0.7
	Val unitara de piata de tranzactie	5	8	16
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/dec.2024	storia.ro/dec.2024	storia.ro/dec.2024
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 comparatie include TVA.				



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].		5	8	16
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/dec.2024	storia.ro/dec.2024	storia.ro/dec.2024
	corectie procentuala		0.00%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		4.80	8.00	16.10
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Valea Terovei	Calea Caransebesului	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		20%	-10%	-10%
	corectie bruta		0.96	-0.80	-1.61
	Pret corectat		5.76	7.20	14.49
3	Suprafata terenului [mp]	38,030.00	11510	5561	8824
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		5.76	7.20	14.49
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		5.76	7.20	14.49
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	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		5.76	7.20	14.49
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent(accesul peste un pod limitat la greutate si gabarit)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
	corectie bruta		-0.58	-0.72	-1.45
	Pret corectat		5.18	6.48	13.04
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			5.18	6.48	13.04
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1.54	1.52	3.06
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			5.18	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii	10.12.2024
Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii	4.9759
Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluarii	#REF!

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a determinat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative.

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

Vuct = 5.18 EUR/m.p.

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

Vuct = 26 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 5.18 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 5.18 EUR/mp sau 26 LEI/m.p.

Suprafata terenului (mp.)	38030.00	mp
Val.de piata a terenului Vot=	980,986	LEI sau 197,148 EUR
Pret/mp:	5.18	EUR/mp



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația Motel - pag 161
2. Indici de actualizare oct.2024-sept.2025 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Motel Club	An construire	1967	
Adresă obiectiv:	Str. Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa clădire		
Loca Județ / Sector:	RESITA		Structura	beton armat	
Data evaluării:	10.12.2024		Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	264.0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) =	211.2	Regim înălțime	P	
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) =	264.0	Înălțime interioară	2.80	

Istoric
Construcția inițială - Magazie 1-192,88 mp.1967; Renovată și extinsă pe structura metalică, cu proiect și schimbarea destinației în Motel, Recepție și Club 264 mp. -2006

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.016	1.000	

Suprastructură / Structură

1	7STRMOTEL	192.9	2,258.3	435,580.9	1.016	1.000	442,550.2
2	FISMET1208	71.1	596.2	42,389.8	1.016	1.000	43,068.1
3	D14H4-7	71.1	587.3	41,768.8	1.016	1.000	42,437.1
Total							528,055.3

Finisaj interior

1	FINIMOTEL	264.0	947.7	250,192.8	1.016	1.000	254,195.9
2	ISOPAN 40-POLSTIR	71.1	304.3	21,635.7	1.016	1.000	21,981.9
Total							276,177.8
Total							0.0

Instalații electrice

1	ELMOTEL	192.9	425.0	81,974.0	1.016	1.000	83,285.6
2	EL1DZN	71.1	48.1	3,419.9	1.016	1.000	3,474.6
Total							86,760.2

Instalații sanitare

1	SAMOTEL	192.9	297.9	57,459.0	1.016	1.000	58,378.3
2	CHFOBO1	1.0	3,793.8	3,793.8	1.000	1.000	3,793.8
3	LAVWC	2.0	4,974.7	9,949.4	1.016	1.000	10,108.6
Total							72,280.7

Instalații de încălzire și ventilație

1	INMOTEL	264.0	430.3	113,599.2	1.016	1.000	115,416.8
Total							115,416.8

Înveliuri

1	TERNECIRC	192.9	872.7	168,326.4	1.016	1.000	171,019.6
2	ISOPAN 40 POLSTIR	71.1	304.3	21,635.7	1.016	1.000	21,981.9
Total							193,001.5

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							1,271,692.3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							4,817.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							1,025,558.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							3,884.7



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
Depreciere fizica:		35.5%		1,378
"Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a			
Structura:	beton armat			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	34			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
minim	30	31%		
maxim	35	36%		
Grad uzura calculat (%)		35.5%		
Depreciere functionala:		0%		0
Depreciere economica:		20%		501
Depreciere totala:				1,879
VALOAREA CLADIRE			Lei/mp	2,006
			Euro	106,409
			Lei	529,479

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componente la Vef
cladire initiala	192.9	1967	57	24.06
-	264.0	2006	18	10.40
-		0		-
Total	456.9	Varsta efectiva		34.46

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Rersita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația Motel- pag 161

2. Indici de actualizare oct.2024-sept.2025 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

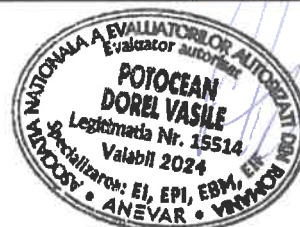
Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C2)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Motel Corp2	An construire	1967	
Adresă obiectiv:	Resița, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa clădire		
Loca Județ / Sector:	RESIȚA		Structura	beton armat	
Data evaluării:	10.12.2024		Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	222.0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) =	177.6	Regim înălțime	P	
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) =	222.0	Înălțime interioară (m)		

ISTORIC

Construcția inițială - Magazin 2-206,7 mp.1967; Renovată și extinsă cu proiect și schimbarea destinației în Motel, 7 camere 222 mp. -2006

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.016	1.000	
Suprastructură / Structură							
1	7STRMOTEL	192.9	2,258.3	435,626.1	1.016	1.000	442,596.1
2	FISMET1208	29.1	596.2	17,361.3	1.016	1.000	17,639.1
3	D14H4-7	29.1	587.3	17,102.2	1.000	1.000	17,102.2
Total							477,337.4
Finisaj interior							
1	FINIMOTEL	222.0	947.7	210,389.4	1.016	1.000	213,755.6
2	ISOPAN 40-POLSTIR	29.1	304.3	8,861.2	1.016	1.000	9,003.0
Total							222,758.6
Total							0.0
Instalații electrice							
1	ELMOTEL	192.9	425.0	81,982.5	1.016	1.000	83,294.2
2	EL1DZN	29.1	68.9	2,006.4	1.016	1.000	2,038.5
Total							85,332.7
Instalații sanitare							
1	SAMOTEL	222.0	297.9	66,133.8	1.016	1.000	67,191.9
2	DUSLAVWC	7.0	7,365.5	51,558.5	1.016	1.000	52,383.4
Total							119,575.4
Instalații de încălzire și ventilație							
1	INMOTEL	222.0	430.3	95,526.6	1.016	1.000	97,055.0
Total							97,055.0
Învelitori							
1	TERNECIRC	192.9	872.7	168,343.8	1.016	1.000	171,037.3
2	ISOPAN 40 POLSTIR	29.1	304.3	8,861.2	1.016	1.000	9,003.0
Total							180,040.3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							1,182,099.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							5,324.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							953,306.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							4,294.2



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
Depreciere fizica:		37.8%	1,623	
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a			
Structura:	beton armat			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	37			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18				
	<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>		
minim	35	36%		
maxim	40	41%		
Grad uzura calculat (%)		37.8%		
Depreciere functionala:		0%	0	
Depreciere economica:		20%	534	
Depreciere totala:			2,158	
VALOAREA CLADIRE			Lei/mp	2,137
			Euro	95,326
			Lei	474,334

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	206.7	1967	57	27.48
modernizare 1 -	222.0	2006	18	9.32
modernizare 2 -		0		-
Total	428.7	Varsta efectiva		36.80

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Resita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București -Clădire cu destinația Motel-pag.161

2. Indici de actualizare oct.2014-sept.2025 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C3)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Motel Corp3	An construire	1967	
Adresă obiectiv:	Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, Il C		Subgrupa clădire		
Loca:	Judet / Sector:	RESITA	Structura	metalica	
Data evaluării:	10.12.2024		Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	200.0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) =	180.0	Regim înălțime	P	
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) =	200.0	Înălțime interioară	2.80	

Istoric
Construcția inițială - Magazie 3-209,5 mp.1967; Renovată și extinsă cu proiect și schimbarea destinației în Motel, 6 camere 200 mp. -2006

Nr. Cr.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.016	1.000	

Suprastructură / Structură

1	7STRMOTEL	192.9	2,258.3	435,580.9	1.016	1.000	442,550.2
	FISMET1208	7.1	596.2	4,244.9	1.016	1.000	4,312.9
	D14H4-7	7.1	587.3	4,181.6	1.016	1.000	4,248.5
Total							451,111.5

Finisaj interior

1	FINIMOTEL	200.0	947.7	189,540.0	1.016	1.000	192,572.6
2	ISOPAN 40-POLSTIR	7.1	304.3	2,166.6	1.016	1.000	2,201.3
Total							194,773.9
Total							0.0

Instalații electrice

1	ELMOTEL	192.9	425.0	81,974.0	1.016	1.000	83,285.6
2	EL1DZN	7.1	68.9	490.6	1.016	1.000	498.4
Total							83,784.0

Instalații sanitare

1	SAMOTEL	200.0	221.3	44,260.0	1.016	1.000	44,968.2
2	DUSLAVWC	6.0	7,365.5	44,193.0	1.016	1.000	44,900.1
Total							89,868.2

Instalații de încălzire și ventilație

1	INMOTEL	200.0	430.3	86,060.0	1.016	1.000	87,437.0
Total							87,437.0

Învelișuri

1	TERNECIRC	200.0	872.7	174,540.0	1.016	1.000	177,332.6
2	ISOPAN 40 POLSTIR		304.3	0.0	1.016	1.000	0.0
Total							177,332.6

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							1,084,307.3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							5,421.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							874,441.4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							4,372.2



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
Depreciere fizica:		39.0%		1,703
"Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Alte constructii de locuinte si social-culturale negasite in cadrul subgrupeii 1.6		
Cod clasificare:	1.6.8.			
Structura:	metalica			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	38			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18)				
	varsta (ani)	uzura (%)		
minim	35	36%		
maxim	40	41%		
Grad uzura calculat (%)		39.0%		
Depreciere functionala:		0%		0
Depreciere economica:		0%		0
Depreciere totala:				1,703
VALOAREA CLADIRE			Lei/mp	2,669
			Euro	107,282
			Lei	533,826

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	209.5	1967	57	29.16
modernizare 1 -	200.0	2006	18	8.79
modernizare 2 -		0		-
Total	409.5	Varsta efectiva		37.95

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Resita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientelii turistice, o depreciere externa.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Cataloge "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația Motel-pag.161

2. Indici de actualizare oct.2024-sept.2025 pentru cataloge "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C4)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Motel Corp4	An construire	1967
Adresă obiectiv:	Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa clădire	
Loca Județ / Sector:	RESITA		Structura	beton armat
Data evaluării:	10.12.2024		Mediu de folosință	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	214.0	Grad seismic loc.	VII
Suprafața utilă	Su (mp) =	171.2	Regim înălțime	P
Suprafața desfașurată construită	Sdc (mp) =	214.0	Înălțime interioară	2.80

Istoric
Construcția inițială - Magazie 4-209,5 mp.1967; Renovată și extinsă cu proiect și schimbarea destinației în Motel, 6 camere 214 mp. -2006

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.016	1.000	

Suprastructură / Structură

1	7STRMOTEL	192.9	2,258.3	435,580.9	1.016	1.000	442,550.2
2	FISMET1208	21.1	596.2	12,591.7	1.016	1.000	12,793.2
3	D14H4-7	21.1	587.3	12,403.8	1.016	1.000	12,602.2
Total							467,945.6

Finisaj interior

1	FINIMOTEL	214.0	947.7	202,807.8	1.016	1.000	206,052.7
2	ISOPAN 40-POLSTIR	21.1	304.3	6,426.8	1.016	1.000	6,529.6
Total							212,582.4
Total							0.0

Instalații electrice

1	ELMOTEL	192.9	425.0	81,974.0	1.016	1.000	83,285.6
2	EL1DZN	21.1	68.9	1,455.2	1.016	1.000	1,478.5
Total							84,764.0

Instalații sanitare

1	SAMOTEL	214.0	297.9	63,750.6	1.016	1.000	64,770.6
2	DUSLAVWC	6.0	7,365.5	44,193.0	1.016	1.000	44,900.1
Total							109,670.7

Instalații de încălzire

1	INMOTEL	214.0	4,309.3	922,190.2	1.016	1.000	936,945.2
Total							936,945.2

Învelitori

1	TERNECIRC	192.9	872.7	168,326.4	1.016	1.000	171,019.6
2	ISOPAN 40 POLSTIR	21.1	304.3	6,426.8	1.016	1.000	6,529.6
Total							177,549.2

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							1,989,457.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							9,296.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							1,604,401.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							7,497.2



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		38.3%	2,871
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	beton armat		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	buna		
Vechime cladire de evaluat (ani)	37		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18			
	varsta (ani)	uzura (%)	
minim	35	36%	
maxim	40	41%	
Grad uzura calculat (%)		38.3%	
Depreciere functionala:		0%	0
Depreciere economica:		20%	925
Depreciere totala:			3,796
VALOAREA CLADIRE		Lei/mp	3,701
		Euro	159,172
		Lei	792,025

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	209.5	1967	57	28.20
modernizare 1 -	214.0	2006	18	9.10
modernizare 2 -		0		-
Total	423.5	Varsta efectiva		37.29

NOTA:

de baze de agrement in Rersita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Piscine exterioare - pag 122
2. Indici de actualizare oct.2024-sept.2025 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C5)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Bazin	An construire	1967	
Adresă obiectiv	Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa cladire		
Loca	Judet / Sector:	RESITA	Structura	beton armat	
Data evaluării:	10.12.2024		Mediu de folosinta	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	3,991.0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utila	Su (mp) =	3,991.0	Regim inaltime	P	
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) =	3,991.0	Inaltime interioara (m)		
Istoric	Construcție inițială - Bazin -Din cauza uzurii accentuate bazinul a pierdut utilitatea și a fost transformat într-o balta de agrement cu nuferi și pești, având doar un rol estetic.				

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.016	1.000	
Suprastructură / Structură							
1	PISCIN 100	3,991.0	2,017.4	8,051,443.4	1.016	1.000	8,180,266.5
				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							8,180,266.5
Finisaj interior							
1	FIPISIN	3,991.0	2,071.5	8,267,356.5	1.016	1.000	8,399,634.2
2				0.0	1.016	1.000	0.0
Total							8,399,634.2
Total							0.0
Instalații electrice							
1				0.0	1.016	1.000	0.0
2				0.0	1.016	1.000	0.0
Total							0.0
Instalații sanitare							
1				0.0	1.016	1.000	0.0
2				0.0	1.016	1.000	0.0
Total							0.0
Corecție de înălțime zid sprijin.							
1	0	0.0	0.0	0.0	1.016	1.000	0.0
Total							0.0
Învelitori							
1	TERNECIRC			0.0	1.016	1.000	0.0
Total							0.0
Total							0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							16,579,900.7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							4,154.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							13,370,887.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							3,350.3



STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
Depreciere fizica:		64.4%	2,158	
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.2	Constructii de locuinte si social-culturale; constructii pentru cultura fizica si agrement; durata de viata 40-60 ani		
Structura:	beton			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	nesatisfacatoare			
Vechime cladire de evaluat (ani)	57			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18				
	varsta (ani)	uzura (%)		
minim	55	62%		
maxim	60	68%		
Grad uzura calculat (%)		64.4%		
Depreciere functionala:		80%	954	
Depreciere economica:		20%	239	
Depreciere totala:			3,350	
VALOAREA CLADIRE			Leii/mp	0
			Euro	0
			Lei	0

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributi a compone ntei la
cladire initiala	3,991.0	1967	57	57.00
modernizare 1 -		0		-
modernizare 2 -		0		-
Total	3,991.0	Varsta efectiva		57.00

NOTA :

numarul de baze de agrement in Rersita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.

Terenul are o suprafata mare impartita generos pe cele 8 constructii. In zona bazinului C5 exista o parcare mare si doua terenuri de joc, proprietati extratabulare, care colaboreaza cu uzura mare a bazinului si cu starea lor duc la valori mari ale depreciierilor economice si functionale.

Din cauza uzurii accentuate bazinul a pierdut utilitatea si a fost transformat intr-o balta de agrement cu nuferi. Piederile de apa sunt mari dar sunt compensate de canalele de surplus de la uzina GREBLA

Conform HG 2139/2004 durata de viata (40-60 ani) este depasita

In aceste conditii, cu durata de viata depasita, fara un rol functional, rolul acesteia este doar estetic.



Costuri de dezafectare a bazinului si readucere a terenului la starea initiala

Pentru readucerea terenului la starea initiala este nevoie de dezafectarea si demolarea parti construite si aducerea terenului la cota -0-

Sc bazin	3,991.0 mp.
Volum bazin	9977.5 mc.
Demolare	200 lei/mp.
Pamant umplutura	100 lei/mc.

Costuri demolare	Sc x Demolare=	3,991.0	X	200
	Sc x Demolare=	798200	Lei	

Costuri umplutura	Vol Bazin x Parr	9977.5	X	100
	Sc x Demolare=	997750 LEI		

Costuri totale=	1795950 LEI
	360930 EUR

Concluzie

In atare conditi cand costurile de dezafectare si readucere a terenului la starea initiala sunt foarte mari este justificata pastrarea bazinului si transformarea lui intr-o balta de agrement cu rol estetic.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire parter fara subsol cu destinația Magazin - pag 99, Clădiri pe structuri metalice pag 64.

2. Indici de actualizare oct.2024-sept.2025 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C6)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Restaurant	An construire	1967
Adresă obiectiv:	Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa clădire	
Loc:	Judet / Sector:	RESITA	Structura	beton armat
Data evaluării:	10.12.2024		Mediu de folosință	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	716.0	Grad seismic loc.	VII
Suprafața utilă	Su (mp) =	572.8	Regim înălțime	P
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) =	716.0	Înălțime interioară	3.50



Istoric: Construcție inițială restaurant cu terasă 381,83 mp 1967. Renovat și extins pe construcție metalică, prin închiderea terasei și alte extinderi la 716mp. 2006

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.016	1.000	

Prăpastură / Structură							
1	7STRMOTEL	381.8	2,258.3	862,286.7	1.016	1.000	876,083.3
2	FISMET1208	334.2	596.2	199,232.2	1.016	1.000	202,419.9
3	D14H4-7	334.2	587.3	196,258.0	1.016	1.000	199,398.2
Total							1,277,901.3

Finisaj interior și închideri							
1	FINIEMAGP	716.0	1,172.8	839,724.8	1.016	1.000	853,160.4
2	ISOPAN 40-POLISTIR	334.2	304.3	101,687.9	1.016	1.000	103,314.9
Total							956,475.3
Total							0.0

Instalații electrice							
1	INELMAGP	381.8	693.8	264,913.7	1.016	1.000	269,152.3
2	EL1DZN	334.2	68.9	23,024.3	1.016	1.000	23,392.7
Total							292,545.0

Instalații sanitare							
1	ISAMAGP	381.8	119.2	45,514.1	1.016	1.000	46,242.4
3				0.0	1.016	1.000	0.0
Total							46,242.4

Instalații de încălzire și ventilație							
1	INCMAGP	716.0	164.0	117,424.0	1.016	1.000	119,302.8
Total							119,302.8

Învelitori							
1	TERNECIRC	381.8	872.7	333,223.0	1.016	1.000	338,554.6
2	ISOPAN 40-POLISTIR	334.2	304.3	101,687.9	1.016	1.000	103,314.9
Total							441,869.5

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							3,134,336.3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							4,377.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							2,527,690.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							3,530.3



STABILIREA DEPRECIERII TOTALE				
Depreciere fizica:		32.6%	1,150	
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea depreciarii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"				
Grupa constructii:	1	Cladiri		
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale		
Cod clasificare:	1.6.1.a			
Structura:	beton armat			
Mediu de folosinta:	normal			
Stare tehnica:	buna			
Vechime cladire de evaluat (ani)	32			
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18				
	<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>		
minim	30	31%		
maxim	35	36%		
Grad uzura calculat (%)		32.6%		
Depreciere functionala:		0%	0	
Depreciere economica:		20%	476	
Depreciere totala:			1,626	
VALOAREA CLADIRE			Lei/mp	1,905
			Euro	274,051
			Lei	1,363,651

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributi a compo ntei la Vef
cladire initiala	381.8	1967	57	19.82
modernizare 1	716.0	2006	18	11.74
modernizare 2		0		-
Total	1,097.8	Varsta efectiva		31.56

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Rersita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, deci implicit a clientilor potential, o depreciere externa.



Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:

Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogoale "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația Motel- pag 181, pag 114
2. Indici de actualizare oct.2024-sept.2025 pentru cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C7)"

Denumire obiectiv:		Complex de agrement	Terasa	An construire	1967	
Adresă obiectiv:		Resita, Str.Primaverii, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa cladire		
Localitate	Judet / Sector:	RESITA		Structura	beton armat	
Data evaluării:		10.12.2024		Mediu de folosinta	normal	
Suprafața construită		Sc (mp) = ESTIMATA	138.0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utila		Su (mp) =	124.2	Regim inaltime	P	
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) =	138.0	Inaltime interioara (m)		



Istoric	Constructia initiala - Casa de pompe -42,57 mp.1967; Renovata si extinsa pri constructie metalica, cu proiect si schimbarea destinatiei in Terasa cu grupuri
---------	--

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață	Cost catalog	Total cost	Coef. corecție	Coef. corecție	Cost total
		Sc / Sdc	(Lei/mp)	(LEI)	distanță de	manoperă	(Lei)
		(mp)			transport		
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.016	1.000	

Suprastructură / Structură							
1	7STRMOTEL	42.6	2,258.3	96,135.8	1.016	1.000	97,674.0
2	FISMET1208	95.4	596.2	56,895.4	1.016	1.000	57,805.7
3	D14H4-7	95.4	587.3	56,046.0	1.000	1.000	56,046.0
Total							211,525.7

Finisaj interior							
1	FINMOTEL	138.0	947.7	130,782.6	1.016	1.000	132,875.1
2	ISOPAN 40-POLISTIR	95.4	304.3	29,039.3	1.016	1.000	29,504.0
Total							162,379.1
Total							0.0

Instalații electrice							
1	ELMOTEL	42.6	425.0	18,092.3	1.016	1.000	18,381.7
2	EL1DZN	95.4	68.9	6,575.1	1.016	1.000	6,680.3
Total							25,062.1

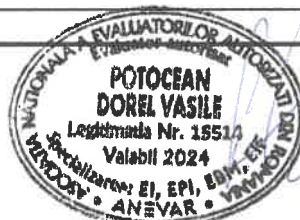
Instalații sanitare							
1	SAMOTEL	42.6	297.9	12,681.6	1.016	1.000	12,884.5
2	LAVWC	6.0	4,974.7	29,848.2	1.016	1.000	30,325.8
Total		1					43,210.3

Instalatii de incalzire si ventilatie							
1	INMOTEL	138.0	430.3	59,381.4	1.016	1.000	60,331.5
Total							60,331.5

Învelitori							
1	TERNECIRC	42.6	872.7	37,150.8	1.016	1.000	37,745.3
3	ISOPAN 40-POLISTIR	95.4	304.3	29,039.3	1.016	1.000	29,504.0
Total							67,249.2

1				0.0	1.016	1.000	0.0
Total		0.0					0.0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)		569,757.9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)		4,128.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)		459,482.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)		3,329.6



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		28.2%	940
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	beton armat		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	buna		
Vechime cladire de evaluat (ani)	27		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18			
	<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>	
minim	25	26%	
maxim	30	31%	
Grad uzura calculat (%)		28.2%	
Depreciere functionala:		0%	0
Depreciere economica:		20%	478
Depreciere totala:			1,418
VALOAREA CLADIRE		Lei/mp	1,911
		Euro	53,007
		Lei	263,759

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	42.6	1967	57	13.51
modernizare 1	137.0	2006	18	13.73
modernizare 2		0		-
Total	179.6	Varsta efectiva		27.25

NOTA:

Fata de perioada de varf populatia municipiului Resita a scazut la jumatate; numarul de baze de agrement in Resita si in zona inconjuratoare a crescut; numarul de moteluri si pensiuni particulare a crescut, unele fiind amplasate in imediata vecinatate a zonelor de agrement. Aceasta impune, in conditiile de scadere a populatiei, fara o crestere a turismului, de a se lua in considerare potentialul, o depreciere externa.



ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Piscine exterioare - pag 124

2. Indici de actualizare oct.2024-sept.2025 pentru cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C8)"

Denumire obiectiv:	Complex de agrement	Bazin	An construire	1967	
Adresă obiectiv:	Resita, Str.Primaveri, nr.3-5, CP 320012, II C		Subgrupa clădire		
Loca Judet / Sector:	RESITA		Structura	beton armat	
Data evaluării:	10.12.2024		Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA	763.0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) =	763.0	Regim înălțime	P	
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) =	763.0	Înălțime interioară (m)		
Istoric	Construcția inițială - Bazin (bazin pentru copii 0,5 m adâncime)-400 mp.1967; Refacut complet, înălțat și extins cu proiect și schimbarea destinației în Bazin, 763 mp. -				

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.016	1.000	

Prăpastură / Structură							
1	PISCIN 100	763.0	2,017.4	1,539,276.2	1.016	1.000	1,563,904.6
				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							1,563,904.6

Finisaj interior							
1	FIPISIN	763.0	2,071.5	1,580,554.5	1.016	1.000	1,605,843.4
2				0.0	1.016	1.000	0.0
Total							1,605,843.4
Total							0.0

Instalații electrice							
1				0.0	1.016	1.000	0.0
2				0.0	1.016	1.000	0.0
Total							0.0

Instalații sanitare							
1	SABA	763.0	661.2	504,495.6	1.016	1.000	512,567.5
2				0.0	1.016	1.000	0.0
Total							512,567.5

0		0.0	0.0	0.0	1.016	1.000	0.0
Total							0.0

Învelitori							
1	TERNECIRC			0.0	1.016	1.000	0.0
Total							0.0
Total							0.0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							3,682,315.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							4,826.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							2,969,609.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							3,892.0



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		18.0%	701
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.2	Constructii de locuinte si social-culturale; constructii pentru cultura fizica si agrement; durata de viata 40-60 ani	
Structura:	beton armat		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	buna		
Vechime cladire de evaluat (ani)	17		
Incaдрare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18			
	<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>	
	minim	15	16%
	maxim	20	21%
Grad uzura calculat (%)		18.0%	
Depreciere functionala:		0%	0
Depreciere economica:		0%	0
Depreciere totala:			701
VALOAREA CLADIRE		Lei/mp	3,191
		Euro	489,375
		Lei	2,435,080

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	763.0	2007	17	17.00
modernizare 1				-
-				-
modernizare 2				-
-		0		-
Total	763.0	Varsta efectiva		17.00



ANEXA 8 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE						
	Proprietate de evaluat	C1- Strand Ortisoara	C2- Baza agrement Vaslui	C3-Strand Fariug		
Pret oferta		600000	2000000	130000		
Pret oferta corectat			1,800,000		125,000	
Suprafata teren	38030	400,000	30000		2500	
Suprafata desfasurata	4891	810	2,220		500	
Suprafata construita	4891	810	2,220		500	
Regim de inaltime	P	P	P		P+1E	
POT	0.129	0.081	0.074		0.200	
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat		6,298.16	17,261.62		3,887.75	
Diferenta de teren		-3,701.84	-12,738.38		1,387.75	
Valoare unitara teren (EUR/mp)	5.18	5.18	5.18		5.18	
Corectie la acelasi POT		-19,190	-66,036		7,194	
Valoare corectata		380,810	1,733,964		132,194	
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)	corectata	470	781		264	
	corectie oferta					
Tip de corectie						
Localizare	Resita,str.Primaverii nr.3-5.	Ortisoara	Pucioasa	Fariug		
Corectie		0	0	0		
Dotare cu alte inst,	reculcare si filtrare a apei	sistem tratare apa	sistem tratare apa	sistem tratare apa		
Corectie		0	0	0		
Incalzire	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie		
Corectii		0	0	0		
finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal		
Corectie		0	0	0		
An punere in functiune	1967 Renovat 2006	1970 Renovat	2008	2016		
Corectie		0	0	0		
Alte facilitati	drum de accers , spatiu parcare, alei , zone de agrement.	drum de acces,spatiu parcare	spatiu parcare	spatiu parcare		
		0	0	0		
	Total corectii +	0	0	0		
	Total corectii -	0	0	1		
	Total corectii 0	6	6	5		
	Total corectii + -	0	0	-1		
	Valoare unitara comp.offerta	470	781		264	
	Valoare comp.offerta	264 x	4891	1,293,123	1.1	
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de similitudine (t) de cca.						
Vcomp=Vcomp. Oferta x t		Vpc=		1,422,435	EUR,	respectiv
				7,077,895	LEI	
NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertei , valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.						
Valorile comparabilelor utilizate nu contin TVA.						

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vechimea ofertelor , valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Valoriile comparabilelor utilizate nu contin TVA.



Lista comparabile									
Nr. crt.	Tip	Localizare	Teren	Pret oferta	Scd	An PIF	Data anunt	Website	Scurta descriere
1	strand	Ciresa; Otelu Rosu	11,625	381,500 €	1,810	1970	7/11/2020	www.obc.ro	Suprafata construita (m²): 1 810 m² Suprafata teren (m²): 11 652 m² Suprafata utila (m²): 1810 Tip locuinta: locuinta utilizata Tip proprietate: centru comercial Stare: necesita renovare Numar locuri de parcare: 20 Anul constructiei: 1980
2	Baza de agrement	Pucioasa Jud. Dambovit	30,000	340,000 €	2,500	2008	7/11/2020	www.PantaAfacelor.ro	Baza de agrement, dotata cu piscina in aer liber, teren de minifotbal cu suprafata sintetica, restaurant, terasa. Firma functioneaza din 2008, are vad format, afacerea este profitabila.; teren 9000 mp.; parcare 100 locuri; Piscina, constructii 2500 mp.; terasa exterioara.
3	strand	Fariiug-CS	2,500	130,000 €	500	2016	7/11/2020	www.mvclimo.ro	Vand strand la cheie in comuna Fariiug intre localitatea Resita si Lugoj. Pe langa strand mai exista si un teren de tenis de camp un teren de handbal si unul de baschet. In incinta se afla o cladire cu 5 camere 3 bai unde se gasesc o masa de biliard si una de tenis de masa

Anexa 9

Metoda capitalizării

Determinarea valorii de capitalizare (Vcap), utilizând venitul anual brut, aferent proprietății

$$Chulb = Chup \times t \times s$$

$$Chup = \text{chiria unitara lunara de piata fara TVA}$$

Chirie ponderata

Au	4,401.90	mp
Ad	4,891.00	mp
Au inchiriabila	4,401.90	mp
Aui luata in calcul	4,401.90	mp
A teren liber	33,139	

$$Au \text{ inchiriabila} = Au = Ad \times Cu$$

$Cu =$	locuinta individuala parter;
0.63	apartament bloc
0.61	apartament in vila de lux P+1
0.75	birouri in cladiri industriale
0.90	hala industrială ; depozit

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	contract de inchiriere		Ateneu		100	<u>3.50</u>
2	contract de inchiriere		Ateneu		49	<u>3.38</u>
3	contract de inchiriere		Ateneu		23	<u>3.85</u>

$Chup = \text{chiria unitara de oferta} =$	3.5	EUR/mp.
$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \max 1$	$Alegem t =$ 0.8	
$s = \text{coeficient de similitudine } (0.7 - 1),$	$Alegem s =$ 0.8	
Chulb	2.24	EUR/mp.
Chulb teren	0.5	EUR/mp.

Determinarea venitului anual brut (total), aferent proprietății-Vabp

$$Vabp = Chulb \times 12 \times Aui \times Go / 100$$

$$Vabteren = Chulb \text{ teren} \times 12 \times Aui \times Go / 100$$

$Aui = \text{aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare}$

grad de ocupare	50%	
Venit anual brut	Vabp =	59,162 EUR/an
Venit anual brut teren	Vabp teren =	99,417 EUR/an
Venit anual brut total	Vabptotal =	158,579 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

$$Vcap = Vabp \times 100 / cb$$

$Vcapc = \text{valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare}$

$cb = \text{rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente}$

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.imobiliare.ro		Ateneu	min	400
2	www.imobiliare.ro		Ateneu	max	600
Inchirieri (minime si maxime)					
3	contract de inchiriere		Ateneu	min	2.50
4	contract de inchiriere		Ateneu	max	5.00

Cb 1=	0.08	conf. valorii chiriei minime de	2.50	EUR/mp
Cb 2=	0.10	conf. valorii chiriei maxime de	5.00	EUR/mp
Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de			3.50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata $cb =$ **11** %

Valoare de capitalizare $Vcap =$ **7,173,372** **EUR**

NOTA : Valorile unitare de piata ale chiriilor nu contin TVA.



COMPARABILE TEREN

8/3/2020 Vend teren pe Calea Caransebesului Realta - Imobiliare - Publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului
5775.0 m
Front stradal
40
Destinatie
Rezidential
Amenajare strazi
Pietruita
Utilitati generale
Apa
Alte caracteristici
Acces auto

Descriere Imobiliare 8€/mp

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fantana pe teren si o parte este pedura.
Vezi detalii pe www.romimo.ro

FA OFERTA

Salveaza ca favorit
Vizualizari: 1764
Raporteaza

Ovidiu
Vezi toate anunturile

8/3/2020 teren Realta Realta - Imobiliare - Publi24.ro

Descriere Imobiliare

Vand pamant, zona Calea Caransebesului, 23.000 mp, pret 7-10 euro/mp in functie de pozitie.
Vezi detalii pe www.romimo.ro

FA OFERTA

Salveaza ca favorit
Vizualizari: 339
Raporteaza

Crina Rodica
Vezi toate anunturile

Descriere Imobiliare

Pamint intravilan lalela caransebesului km 2 , 6000 mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

☎ 0734 000 000

FA OFERTA

♥ Salveaza ca favorit

👁 Vizualizari: 29

⚠ Raporteaza



Vrajiatoru Cristian

Vezi toate anunturile

📅 11 septembrie 2020

Distribuie anuntul pe

Facebook Twitter LinkedIn Email Print

COMPARABILE STRAND

4 531 377 anunțuri din apropierea ta

Caras Severin

Cauta acum

INAPOI Anunțuri Otelu Rosu • Imobiliare Otelu Rosu • Birouri • Spații comerciale Otelu Rosu

URMATOUL ANUNT



Vanzator

Stoleru Rodica

Pe site din sept 2019

Anunțurile utilizatorului

Comenzile pe site

Sunt vânzătorul

Loc de întâlnire

Otelu Rosu, Judet Caras-Severin

<https://www.olx.ro/oferte/strand-ciresa+Dd4fvc.html#4263c35af9>

7/11/2020

Strand Ciresa Otelu Rosu • OLX.ro

Strand Ciresa

1 058 866 lei

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Clienti de Agentie

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 1 610 m²

(P) Mercedes-Benz: Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratis!

Descriere

Imobil comercial CF 32129, teren intravilan cu constructie de locuinte in regim P+1E STRAND, situat in Otelu Rosu, Judetul Caras Severin.

Anuntul Strand Ciresa este adaugat de pe Stora.ro.

Adaugat La 10:56, 27 Iunie 2020

Vizualizari: 639

Numar anunt: 193106357

RAPORTAZA

Anunțurile utilizatorului Stoleru Rodica

Testati și îmbunătățiți experiența dumneavoastră de utilizare a acestui site. Piata Afacerilor folosește fișiere de tip cookie. [Mai multe detalii](#)

Categori

Nu aveti anunturi favorite!

- Adanga aunt

[Pinu Afacerilor / Afaceri](#) / Vand baza de agrement

Vand baza de agrement

349,000 Euro



- Localitate: Pucioasa
- Judet: Dambovita
- Regiune: Muntenia-Oltenia
- Tara: Romania

Domeniu de activitate

- Sector: Activitati de spectacole, culturale si recreative
- Subsector: Activitati spotive, recreative si distractive
- Tip afacere: Bar-Cafenea-Club-Lounge
- Afacerea dvs. este in procedura de reorganizare judiciara?: NU
- Afacerea este o franciza?: NU

Descriere afacere

Baza de agrement, dotata cu piscina in aer liber, teren de fotbal cu suprafata sintetica, restaurant, terasa, etc. Firma functioneaza din anul 2008.

- Vechimea afacerii - ani: 11
- Numar angajati: 10

Descrierea punctului de lucru

Complex sportiv si de agrement, suprafata 9000mp:-200 mp

PISCINA publica (20x10m), adancime 1.75m din care 40 mp piscina copii cu adâncime 80 cm-2500 mp

1/3

8/5/2020

Afacere de vanzare - Vend baza de agrement | PiataAfacerilor.ro

PLAJA cu iarba naturala, capacitate 300 locuri pe sezon. Amenajata cu sezlonguri, baldachine, masele, umbrele, saltele ptr. sezlonguri și baldachine-2000 mp

PARCARE capacitate 100 locuri-150 mp

SPAȚIU INCHIS în care se pot organiza diverse evenimente, capacitate 50-60 locuri. Bucătărie, bar, depozit, 2 grupuri sanitare, mobilier ptr. cafea (măsuțe, canapele, taburete moderne), mese rotunde de 10 pers ptr. evenimente cu accesorii: fete de masa, huse ptr. scaune. Spațiul este dotat cu centrala termica, mobilier bar, utilaje profesionale, vesela. Interior renovat și mobilier achiziționat în octombrie 2018.-120 mp

TERASA exteriora acoperita în sezonul cald cu umbrele mari.-1700 mp

TEREN MINIFOTBAL cu suprafața de joc din iarba sintetica cu înălțimea firului ierbii de 6 cm, covorul de iarbă este aplicat peste placa betonata groasa de 15 cm. Suprafața reala de joc este de 50X30 m, iar terenul este dotat cu noțurna cu 12 proiectoare.

Pe perioada rece este acoperit cu balon presostatic, dimensiuni 42X20 m, iar încălzirea în balon se face cu centrala pe gaze din dotarea balonului.-145 mp

CLADIRE din zidărie nivel parter peste care mai pot fi construite 2 etaje conform proiectului și structurii de rezistență. Cuprinde :4 vestiare, 2 grupuri sanitare, 6 dușuri, 1 birou+grup sanitar+ dus. centrala termica și 1 boiler electric de 300 mc.

Complexul dispune de toate utilitățile trase în interiorul proprietății inclusiv curent 380 W.

- Drept de proprietate Imobil punct de lucru/sediu: în proprietate
- Suprafata punctului de lucru (mp): 9000
- Imobilizari corporale: la cerere
- Stocuri: la cerere

Detalii competitori / Oportunitati de extindere / Motivul vanzarii

Locația poate fi transformata pentru evenimente în natura (nunti, botezuri, cunatii, pool party-uri) hostel, pensiune, tabara copii, etc.

Motivul vanzarii: Mutare domiciliu.

Detalii despre tranzactia dorita

- Sunteți dispus să vindeți și în rate?: DA
- Oferiți sprijin și instructaj cumparatorului?: DA
- Căutați un asociat - vindeți doar o parte din afacere?: NU

Situatia financiara

- Contracte de credit sau leasing?: NU
- Sold leasing: -
- Sold credite: -
- Profit: la cerere
- Cash Flow: la cerere
- Pret: 340.000 EUR

7/18/2020

Vând strand Farlug - Imobiliare - Publi24.ro

Specificatii

Suprafata utila
2500,0 m
Suprafata terenului
2500,0 m
Suprafata construita
500,0 m
Numar camere
5
Anul constructiei
2016
Stadiul constructiei
Finalizat
Incalzire
centrala proprie
Numar niveluri
1
Locuri parcare
40

130.000 €

Descriere Imobiliara

Vând strand la cheie în comuna Farlug între localitatea Reșița și Lugoj.
Pe lângă strand mai exista și un teren de tenis de câmp un teren de handbal și unul de baschet.
În incinta se afla o clădire cu 5 camere 3 bai unde se găsesc o masa de biliard și una de tenis de masa.
Vezi detalii pe www.romimo.ro

PRETURI DEMOLARI

8/9/2020

Preturi demolari case | CSCConstruct | Constructii case, amenajari interioare

Casa la rosu, case la cheie, amenajari interioare, exterioare, demolari, termobolati, hidroizolati, alpinism utilitar. Contacteaza-ne la: 0724.916.059



PRETURI DEMOLARI CASE

Preturi demolari case

Demolat si carat moloz casa paianta	100 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton	130 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton	170 lei/ mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi si placa beton fara centuri	200 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi , placa beton, centuri	250 lei / mp de amprenta casa

Preturile nu includ TVA si sunt valabile in Ploiesti si in jurul acestuia la o distanta maxima de 10 km.

Preturile sunt valabile doar pentru locatiile unde avem acces la casa cu buldoexcavatorul, in cazul in care demolaria se face manual preturile cresc considerabil.

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construita amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmultit cu 130 lei / mp = 6500 lei

In pretul acesta intra :

Demolarea acoperisului, al tavanului, peretilor, pardoseli, elevatiei, scoaterea fundatiei din pamant si caratul acestora din curtea dvs.

La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

Info utile: Acte necesare pentru autorizatia de demolare sau desfiintare

Adresa: Bdul. Republicii Nr. 23, Ploiesti, Prahova

CSCConstruct este o firma ce activeaza in domeniul constructiilor civile cat si

Acest site utilizează cookie-uri pentru a vă îmbunătăți experiența de utilizare.

Vom presupune că sunteți în regulă, dar puteți renunța, dacă doriți.

[Citeste politica de utilizare cookie-uri](#)

<https://cscconstruct.ro/prehuri-demolari-case/>

1/2

PRESEDINTE DE SEDINTA,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN



Pret demolari

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
BUCUR ADRIAN CORNEL

Page 54



Anexa 1 la HCL 172/09.04.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5

Date generale-premizele studiului de oportunitate

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reșița stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzarilor.

Municipiul Reșița intenționează vânzarea a unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5, prin procedura vânzării prin licitație publică.

Prin vânzarea acestui imobil: teren și 8 construcții edificate pe acesta, municipiul Reșița urmărește ca investițiile ce se vor realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: terenul și cele 8 construcții edificate pe acesta sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul ce este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Primăverii, nr. 3-5, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul ce este propus pentru vânzare se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini care sunt grevate: Asupra imobilului: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5 este notată o sarcină reprezentând Contractul de concesiune nr. 16629/16.11.2004, notat în favoarea S.C. COMALEX S.R.L, sarcină ca va fi radiată prin grija municipiului Reșița, ulterior achitării integrale a prețului contractului de vânzare de către adjudecatar și virarea sumelor aferente către S.C. COMALEX S.R.L., reprezentând investiții realizate asupra acestor construcții.



Elemente tehnice

Activitățile – Terenul și cele 8 construcții, pot fi valorificate pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat în acest scop.

Pentru viitoarele construcții pe acest teren, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea imobilelor sunt:

- atragera de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru acest imobil se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică.

Date referitoare la procedura de vânzare:

-licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;

-ofertanții se vor putea înscrie la licitație pentru teren și 8 construcții, identificat în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8 aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Primăverii, nr. 3-5.

- Cumpărătorul va achita prețul în două tranșe, prima tranșă în maximum 30 de zile de la data adjudecării, iar cea de-a doua tranșă nu mai tarziu de 12 luni de la data adjudecării.

-Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea imobilului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;

-Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliară.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 90 de zile.

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Adela Bîrsanu**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR IULIAN CORNEL**



ANEXA 2 LA HCL NR. 172/03.04.2025

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea a unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5, organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul vânzătorului – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora **14:00**, documentația de licitație pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în condițiile legii și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestuia.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declaratie de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5, **garanția este în sumă de 47.000 Euro**, TVA se calculează conform prevederilor legale și care fie se vor depune în lei la cursul BNR diun ziua plății, la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
 - e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
 - f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
 - g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
 - h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.



Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5, garanția este în sumă de **47.000 Euro**, TVA se calculează conform prevederilor legale și care fie se vor depune în lei la cursul BNR diu ziua plății, la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- i) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, Sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

5. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

6. Ofertele se redactează în limba română.

7. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.



8. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

9. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

12. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

13. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

14. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

15. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

17. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

18. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

19. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

20. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

21. Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Primăverii, nr. 3-5, la prețul de pornire de 1.481.770 euro, conform raportului de evaluare, TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

22. ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. Participanții la licitația publică

1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;



c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

III. GARANȚII

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

4. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la:

casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

5. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.

IV. DISPOZIȚII FINALE

1. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii.* În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

2. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului, pe baza criteriului **prețul cel mai mare.**

3. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și



HCL nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

4. Contractul de vânzare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.
- 5.. Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PRESEDINTE
PEIA LUCIA

DE SEDINȚĂ,
ELENA CARMEN



CONTRASEMNAREA,
SECRETAR GENERAL
BUCUR IACUAN CORNEL



CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5

I.1. Informații generale privind obiectul vânzării

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitație publică, a unui imobil: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5.

Terenul și construcțiile sunt situate în intravilanul municipiului Reșița

Pentru vânzarea imobilului prevăzut mai sus s-au eliberat Certificatul de urbanism nr. 29/13.02.2025.

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5, la prețul de pornire de 1.481.770 euro, conform raportului de evaluare, TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta de preț cea mai mare;

I. 3 Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

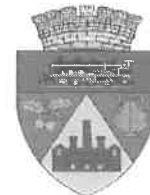
Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: terenul și cele 8 construcții, sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Primăverii, nr. 3-5, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism nr. 29/13.02.2025.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care este propus a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;



Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini care sunt grevate: Asupra imobilului: teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5 este notată o sarcină reprezentând Contractul de concesiune nr. 16629/16.11.2004, notat în favoarea S.C. COMALEX S.R.L., sarcină ca va fi radiată prin grija municipiului Reșița, ulterior achitării integrale a prețului contractului de vânzare de către adjudecatar și virarea sumelor aferente către S.C. COMALEX S.R.L., reprezentând investiții realizate asupra acestor construcții.

I.4. Elemente tehnice

Activitățile – Terenul și cele 8 construcții, pot fi valorificate pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat în acest scop.

Pentru eventualele construcții viitoare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragera de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se afla localizat terenul;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru teren se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică.

I.5 Termene

Licitația publică va avea loc în ziua de _____, începând cu ora 13, la sediul Primăriei municipiului Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

Oferta pentru licitație se depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

II. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:



- vânzarea imobilului reprezentând teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5, garanția este în sumă de 47.000 Euro, TVA se calculează conform prevederilor legale și care fie se vor depune în lei la cursul BNR diun ziua plății, la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;

c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5, garanția este în sumă de 47.000 Euro, TVA se calculează conform prevederilor legale și care fie se vor depune în lei la cursul BNR diun ziua plății, la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

i) Certificat de înregistrare al firmei.



2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitarea publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, Sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

5. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

6. Ofertele se redactează în limba română.

7. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

8. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

9. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

12. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

13. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

14. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

15. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

17. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

18. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.



19. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

20. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

21. Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Primăverii, nr. 3-5, la prețul de pornire de 1.481.770 euro, fără TVA, conform raportului de evaluare cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

22. ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

III. Participanții la licitația publică

1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

IV. GARANTII

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;
- b) dacă oferta este descalificată;
- c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

4. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la:



casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

5. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.

V. DISPOZIȚII FINALE

1. Licitarea se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

2. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului, pe baza criteriului **prețul cel mai mare**.

3. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

4. Contractul de vânzare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

5. Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PRESEDINTE
DE
PEIA LUCIA

DE ȘEDINȚĂ,
ELENA CARMEN



CONTRA SEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXĂ LA HCL NR. 172/09.04. 2025

C E R E R E

de participare la licitație

S.C/Subsemnatul _____ cu sediul/domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării licitație publică în condițiile legii, a unui imobil; teren și 8 construcții, identificate în CF nr. 46136 Reșița, nr. cad. 46136-C1, 46136-C2, 46136-C3, 46136-C4, 46136-C5, 46136-C6, 46136-C7, 46136-C8, proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Primăverii, nr. 3-5.

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

OFERTANT

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PEÎA LUCIA ELENA CARMEN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BICIR LUCIAN CORNEL

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Încheiat între:

Municipiul Reșița, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, județul Caraș Severin, CUI 37775855, cont RO75TREZ181502205X006457, **reprezentat prin Primar, POPA IOAN**, în calitate de **vânzător**,

și

_____ cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, județ _____, având CI/CUI _____, seria _____, nr. _____, reprezentată prin _____, în calitate de _____, având CNP _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **cumpărător**,
În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. _____ privind vânzarea _____, procesul verbal al licitației nr. _____ și raportul de evaluare al imobilului, precum și art. 555 și art. 1650 din Noul Cod Civil, art. 108 lit.e, art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, art. 364, alin. 1, din OUG. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului, terenul/construcția _____ în suprafață de _____ **mp**, identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____, cu rezerva dreptului de proprietate și plata prețului în rate..Vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate până la achitarea integrală a prețului.

III. PREȚUL

Art. 2 - Prețul terenului/construcției specificat la art.1 s-a determinat în baza raportului de evaluare nr. _____, conform căruia pentru terenul/construcția situat(ă) în _____, județul Caraș Severin, se percepe valoarea de _____ **euro fără T.V.A.**

Art. 3 - Conform procesului verbal al licitației din data de _____, prețul terenului/construcției în suprafață de _____ **mp** este contravaloarea în lei a _____ **euro**, fără T.V.A. inclus.

Suma totală a contractului este de _____ lei din care _____ lei T.V.A, la cursul B.N.R., 1 euro = _____, la data plății.

Din suma totală a contractului de _____ lei se scade garanția depusă la licitație în sumă de _____ lei.

La data de _____ a fost **achitată suma de _____ lei.**

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 5 - Vânzătorul se obligă:

- să predea imobilul prevăzut la art. 1, conform documentației care a stat la baza aprobării vânzării, la data transferului dreptului de proprietate;
- să garanteze pe cumpărător pentru folosirea liniștită a imobilului;
- să garanteze contra evicțiunii și viciilor;

Art. 6 - Vânzătorul declară pe propria răspundere că imobilul vândut face parte din domeniul privat al Municipiului Reșița

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 7 - Cumpărătorul se obligă :

- a) să preia imobilul prevăzut la art. 1 pe bază de proces verbal de predare primire, la data transferului dreptului de proprietate.
- b) să plătească prețul în suma stabilită, în doua rate egale, astfel: prima rata în termen de 30 de zile de la data adjudecării licitației, iar cea de-a doua tranșă nu mai tarziu de 12 luni de la data adjudecării licitației;
- c) cumpărătorul acceptă ca reprezentării unităților care asigură întreținerea și repararea instalațiilor ce trec (dacă este cazul) în subteranul sau pe terenul proprietate să execute lucrările de reparații sau să intervină în caz de avarii. Dacă defecțiunile apar din vina operatorilor, plătesc operatorii, iar dacă daunele se produc din vina proprietarului acesta va suporta costurile.

V. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 - Riscul contractului aparține cumpărătorului

VI. ALTE CLAuze

Art. 9 - Litigiile apărute între părți vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se ajunge la un consens acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Art. 10 - Forța majoră exonorează de răspundere în situația în care a fost notificată celeilalte părți în 48 de ore de la producerea ei.

Redactat de parte și autentificat la **SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE-TODORESCU**, într- un exemplar original și 4 duplicate din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 2 exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOR

Municipiul Reșița
PRIMAR
Popa Ioan

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Direcția Buget, Finanțe,
Contabilitate
Asofroniei Uzun Maria

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Direcția Juridică
Director Executiv
Lupșa Valentin Cristian

Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

VIZA CFP

Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PELA LUCIA ELENA CARMEN



CONTRASEMNĂZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL