



**HOTĂRÂREA NR. 103
DIN 27.02.2025**

privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție în curs de execuție identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N.

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data 27.02.2025;

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reșița nr 14268 din 19.02.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 14271 din 19.02.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 14132/19.02.2025;

Având în vedere extrasul CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1;

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 38/17.02.2025;

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

Văzând H.C.L. nr. 310/2022 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului, conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și fișa mijlocului fix;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 13202/17.02.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, a unui imobil: teren și construcție în curs de execuție identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N.;

Ținând cont de H.C.L. nr. 532/2024 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;

Având în vedere Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 13202/17.02.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, a unui imobil: teren și construcție în curs de execuție identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N., 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- Se aprobă vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, unui imobil: teren și construcție în curs de execuție identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N. la prețul total de pornire de 171.198 euro (42.484 euro teren și 128.714 euro construcție în curs de execuție), conform raportului de evaluare, în conformitate cu prevederile art 363, alin. (6) din OUG nr. 57/2019, TVA se calculează conform prevederilor legale.

Art.3- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și CF 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N., conform Anexei nr.1, ce reprezintă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.4 (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 anușului 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. 5 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 2120/2024, în conformitate cu prevederile HCL nr. 532/2024 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. 6 - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare încheiat în urma ajudecării licitației;

Art.7 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 8 – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 9 - 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

INTRARE NR.

13202

Luna

17

Luna

02

Anul

2025

ANEXĂ LA HCL NR. 103/27.02.2025



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: **Constructie in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu ,**

Adresa:

Resita, CF 31739

Suprafata teren:

1600

Suprafata construita:

726

Suprafata desfasurata:

726

Numar nivele:

P

An PIF:

2009

Luna si anul elaborarii:

12.02.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

11781/11.02.2025

Elaborator:

ing. Potocean Dorel
EI,EBM,EPI,EIF



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

CUPRINS

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

Anexe:

- Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei
- Anexa 2 Determinarea costului de reconstructie

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

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

Cursul valutar la data 12.02.2025

1 EUR= 4.9770 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Obiectul evaluării				Valori rezultate			
	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar teren	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar constructie	Valoarea de piata fundatie (Vpp)		Valoarea de piata teren (Vpt)	
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					12.02.2025			
1	Valori Constructie+ teren		Constructie in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)	Municipiul Resita-Domeniul Privat	128,714	640,611	42,484	211,443
	Lei	852053						
	EUR	171,198	Resita, CF 31739					

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

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

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

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii acestuia.

Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe baza datelor culese in urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, sau dupa caz ale structurii constructiilor, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor a-I-a si a-II-a ale procedurii de lucru pentru evaluare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Constructie in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)		
Suprafata desfasurata luata in calcul:	726	mp	
Regim inaltime:	P		
Terenul aferent proprietatii :	1600	mp	
Anul PIF:	2009	Proces verbal de receptie partiala	
Utilizare:	Constructie partiala - in prezent cladire abandonata		
Adresa:	Resita, CF 31739		
Document de proprietate (dupa caz):	CF 31739 RESITA-		
Proprietar actual:	Municipiul Resita-Domeniul Privat		
CF / Numar cadastral:	CF 31739 RESITA-		

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

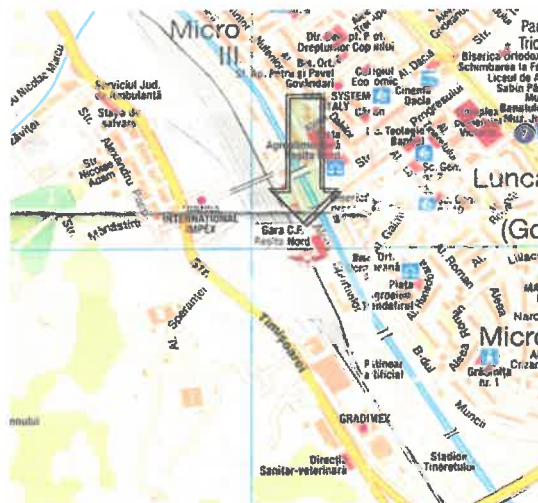
Document de proprietate:	CF 31739 RESITA-		
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Cad 31739	
Relevuul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu cadastral	

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

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



Prezentarea locatiei:

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

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intr-o zona intre raul Barzava si intersectia din fata Garii de Nord. Accesul se face printr-o strada pavata fara locuri de parcare .

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Cladirea a fost realizata in anii 2005-2009 cu o receptie partiala in 2009 (infrastructura, stalpi si planseu) .
- Constructia ar fi avut destinatia de HOTEL SELECT, dar a fost abandonata si lucrarile au fost sistate in 2009.

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

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

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



CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

Permisa legal - în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Fizic posibilă - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se considera că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este folosirea spațiului cu destinația actuală.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Valoarea este o mărime extrinsecă a bunului la care se referă exprimând percepția persoanelor care constituie piața, asupra acestui bun.

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorință umană.
- **-raritatea** : oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.
- **-puterea efectivă de cumpărare** : abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziționa bunuri sau servicii cu Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influențează.

In zona se pot identifica 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 clădire cu o utilitate și atractivitate similară.

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucție : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie(o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, aceleași normative de producție, arhitectură și planuri și aceeași calitate de muncă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

-costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative de construcție, arhitectură și planuri actualizate.

Metoda de randament - capitalizarea directă**Premise generale**

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de bază ale abordării investitoriale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiarilor și valoarea unei proprietăți.

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

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

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

În condiții normale de pe piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susțin această afirmație și* justifică folosirea acestei metode sunt de natură previzională și de anticipare a schimbării:

- Valoarea și venitul ce s-ar obține prin închirierea proprietății se pot aprecia prin substituție cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului să realizeze venituri din utilizarea lui pe toată durata de viață fizică sau să realizeze profit din revanzarea dreptului de proprietate asupra proprietății la finele perioadei de investiție.

Abordarea prin comparații de piață

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

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

CONCLUZIE

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii și terenului sunt prezentate în Anexa nr.1 și 2
Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 7,

V teren=	42,484	EUR
Crib=	158906	EUR
Crin=	128,714	EUR

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

Vp teren=	42,484	EUR
Vpp=	128,714	EUR

Acestea sunt echivalente cu prețul terenului



8 Declarația de conformitate:

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

ing. Potocean Dorel

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

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

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

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



Anexa 1 – 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 :

Municipiul Resița-Domeniul Privat

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resița, CF 31739

Numărul cadastral:

CF 31739 RESITA-

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

1600 mp

Construcțiile proprietății:

Construcție în curs de execuție(infrastructura, stalpi și planșeu)

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	-	Construcție în curs de execuție(infrastructura, stalpi și planșeu)	Construcție în curs de execuție(infrastructura, stalpi și planșeu)	
	- utilizare	-	Construcție parțială - în prezent clădire abandonată	Construcție parțială - în prezent clădire abandonată	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	2009		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)	-			
	- arie construită (Ac)	m.p.	726		CF
	- arie desfrusată (Ad)	m.p.	726		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -Infrastructura	-		<i>fundatii continue de beton</i>	
	-suprastructura	-		<i>mixta</i>	stalpi
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		<i>nu</i>	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m			fara
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		<i>planșee din beton armat</i>	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-			fara
	- pereți exteriori	-			
	- acoperis	-		<i>sarpanta lemn</i>	fara
	- învelitoare	-			fara
	- uși și ferestre exterioare	-			fara
	- tamplarie interioară	-			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.	-			fara
	- 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 s. a.)	-		<i>nu este cazul</i>	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-			fara
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură		Construcția a fost supusa intemperțiilor timp de 13-14 ani, realizările la anul 2009 ne fiind protejate sau conservate. Continuarea lucrărilor necesita o expertiza de specialitate		
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			<i>nu</i>	
	• canalizare			<i>nu</i>	
	• gaze			<i>nu</i>	
	• electricitate			<i>nu</i>	
	• termoficare			<i>nu</i>	
	• telecomunicații			<i>nu</i>	
	- puț de adâncime			<i>nu</i>	
	- fosă septică			<i>nu</i>	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavaie, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurimile ale terenului proprietății (tip constructiv)			<i>gard din panouri tabla</i>	panouri mobile
	• lungime				
	• latime				
	suprafața teren aferent		1600		
	Alte facilități			fara	



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

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

Proprietar:

Municipiul Resita-Domeniul Privat

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resita, CF 31739

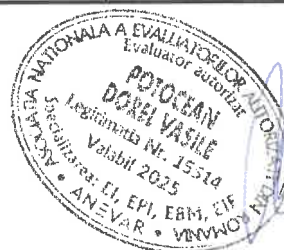
Numărul cadastral și al parcelei:

CF 31739 RESITA-

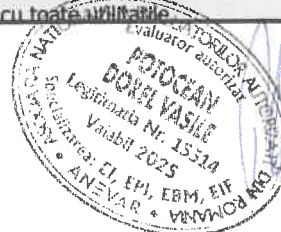
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

1,600.00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Mediana		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu	
	- pavat cu bolovani de rau	-		asfalt, beton sau	
	pavat cu balast			pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru			
	- dezolant			
	- civilizat			
	- deosebit de favorabil		X	
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoai ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+4.....6 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 imobilul are acces direct din trei strazi si are o forma regulata. Distanța pana la strada este mica. Terenul este dotat cu toate utilitățile.				



ANEXA 2 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate 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 national/local ...) si iudetul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Moroasa	Ciresului	Caransebesului
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	5755	1500
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp].	50	40	65
	oferte*)	1	1	0.8
	tranzacții			
	Val unitara de piata de tranzactie	36	40	52
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro / febr.2025	Publi24.ro / febr.2025	Publi24.ro / febr.2025
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie				
Valorile de comparatie include TVA.				



ANEXA 4 - 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].		50	40	52
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro / febr.2025	Publi24.ro / febr.2025	Publi24.ro / febr.2025
	corectie procentuala		0.00%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		36.00	40.00	52.00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita-Govandari, linga Gara de Nord	Moroasa	Ciresului	Caransebesului
	corectie procentuala		20%	10%	0%
	corectie bruta		7.20	4.00	0.00
	Pret corectat		43.20	44.00	52.00
3	Suprafata terenului [mp]	817.00	1000	5755	1500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0.00	4.40	0.00
	Pret corectat		43.20	48.40	52.00
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	neregulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		43.20	48.40	52.00
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		43.20	48.40	52.00
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		43.20	48.40	52.00
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			43.20	48.40	52.00
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			7.20	8.40	0.00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			52.00	EUR/ mp	



Anexa 5: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii

12.02.2025

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

4.9770

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 = **52.00** EUR/m.p.

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

Vuct = **259** LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct **52** EUR/mp

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul

Valoarea de piata a terenului este **52** EUR/mp sau **259** LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)

817.00 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

211,443 LEI

sau

42,484 EUR

Pret/mp:

52 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 Hotel 3 stele- pag.136.

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:	in curs de executie(infrastructura, stalpi si planseu)	An construire	2009		
Adresă obiectiv:	Resita, CF 31739	Subgrupa clădire			
Localitate / Sector:	RESITA	Structura	caramida		
Data evaluării:	12.02.2025	Mediu de folosire	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA 726.0	Grad seismic local	VII		
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	P		
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 726.0	Înălțime interioară	4.00		

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
					1.000	1.000	
Infrastructură / Structură							
1	7INHOTEL3S8E	726.0	2,152.0	1,562,352.0	0.064	1.000	99,990.5
	structura realizare 8-9%				Corecție realizare		
2	7SHOTEL3S8E	726.0	1,856.7	1,347,964.2	0.072	1.000	97,053.4
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							197,044.0
Finisaj interior							
1	FICLBTPB	0.0	0.0	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Total							0.0
Instalații electrice							
1	ELSPBD	0.0	0.0	0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Instalații sanitare							
1	SASPB	0.0	0.0	0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Instalații de încălzire și ventilație							
	IVSPBD	0.0	0.0	0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Înveliuri							
1	TERNECIRC	0.0	0.0	0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Total							0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							197,044.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							271.4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							158,906.4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							218.9

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE



Depreciere fizica: 19.0%

42

***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: f slaba Lucrarile nu au fost protejate sau conservate
 Vechime cladire de evaluat (ani) 16

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.17)

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	15	19%
maxim	20	24%

Grad uzura calculat (%) 19.0% 19.00%

Depreciere functionala: 0% 0

Depreciere totala: 42

VALOAREA CLADIRE

EURO/mp 177
EURO 128,714

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componente la Vef
cladire initiala	726.0	2009	16	16.00
modernizare 1 -	0.0	0	2020	-
modernizare 2 -	0.0	0	2019	-
Total	726.0	Varsta efectiva		16.00







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31739 Reșița

Nr. cerere 50645
Zisă 06
Luna 08
Anul 2024

Cod verificare



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 17065 CILNIC
Nr. cadastral vechi: 4029
Nr. topografic: G100/s/1/2/a

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Ud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31739		1.600	Zona verde

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
785 / 24/01/2006 Dezmembrare nr. 211/2006: drept de administrare operativă în favoarea CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI REȘIȚA OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 17065 CILNIC)	A1
7420 / 09/02/2023 Act Administrativ nr. 310, din 28/06/2022 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA: Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HCL nr. 310/28.06.2022, anexa 16.1.poz.21, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL REȘIȚA, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 31739 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

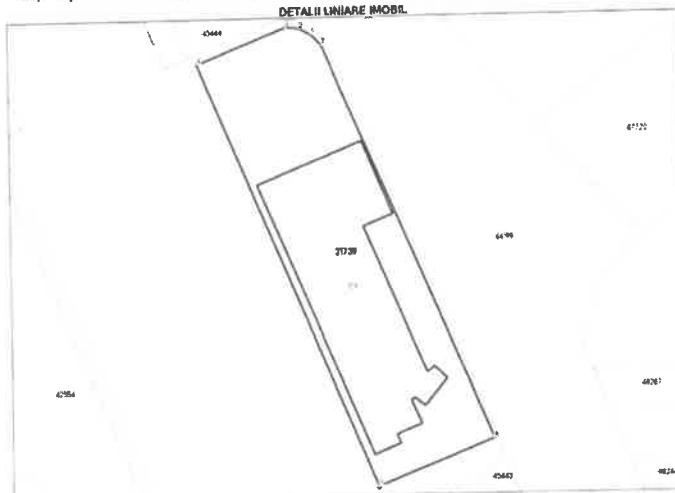
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31739	1.600	Zona verde

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.600	-	-	G100/s/1/2/a	Nr. topo. G100/s/1/2/a

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31739-C1	construcții administrative și social culturale	726	Fara acte	construită la sol: 28 mp. HOTEL SELE REȘIȚA Construcție realizată din beton - în curs de execuție, din care s-a executat infrastructura, stâlpi și lanseu.

De vanzare teren intravilan 5755 mp str. Ciresului, Resita, zona Lend, intre case

40 EUR

📍 Caras-Severin, [Resita](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 2/14/2025 1:16:09 PM



Specificații

Suprafata terenului 5755 m²

Descriere

Teren intravilan ideal si de investitie, in Loc. Resita, strada Ciresului, zona Lend, zona Strand Atlantic, in suprafata de 5755 mp, cu front stradal 85 ml, cu toate utilitatile. In spatele terenului curge raul Barzava (zona pitoreasca si curata). Pret: 40 Euro/mp, posibilitate de

< Înapoi la listă



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

21 600 € 36 €/m²

Resita, Caras-Severin

Teren de vânzare

 600m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Teren intravilan 2 nivele PUZ spatii comerciale si locativ 1500
respectiv 2000 mp

65 EUR negociabil

📍 Caras-Severin, Resita 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 2/7/2025 9:26:53 AM



PRESEDINTE DE SEDINTA
PEIA LUCIA ELENA CARMEN



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
RUCUR LUCIAN CORNEL



Volintiru
Dani
[Vezi toate
anunțurile](#)



Anexa 1 la HCL NR. 103/27.02.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N.

Date generale-premisele 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 construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N., prin procedura vânzării prin licitație publică.

Prin vânzarea acestui imobil: teren, 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 construcția sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul ce este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N. 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: terenul nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

Activitățile – Terenul poate fi valorificat 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:

- atragerea 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;
- oferanții se vor putea înscrie la licitație pentru teren și construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N..
- Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 60 zile de la data încheierii contractului.
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumpărare 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
PEIĂ LUCIA ELENA CARMEN



CONTRASECȚIONAR
SECRETAR GENERAL
BUCUR ULDIAN CORNEL



ANEXA 2 LA HCL NR. 103/27.02.2025

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N.

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N. organizată în conformitate cu prevederile H.C.L. 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-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 construcție, identificat CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N. , **garanția este în sumă de 25.600 lei** și care fie se vor depune 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 construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N., **garanția este în sumă de 25.600 lei** și care fie se vor depune 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. Licităția 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 construcție în curs de execuție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N., la **prețul de pornire de 171.198 euro (42.484 euro teren și 128.714 euro construcție în curs de execuție), conform raportului de evaluare**, la care se adaugă cota legală de TVA, 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.

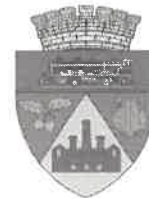
IV. DISPOZIȚII FINALE

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 H.C.L. 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.

ORGANIZATOR

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Adela Birsanu**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PEȘA LUCIA ELENA CARMEN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
RUCUR IULIAN CORNEL**



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 103/27.02.2025

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N.

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 pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N. .

Terenul și construcția sunt situate în intravilanul municipiului Reșița

Pentru vânzarea imobilului prevăzut mai sus s-au eliberat Certificatul de urbanism nr. 41/19.02.2025.

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție în curs de execuție, identificat CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N., la pretul de pornire de 171.198 euro (42.484 euro teren și 128.714 euro construcție în curs de execuție), conform raportului de evaluare, la care se adaugă cota legală de TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta 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 construcția sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N. având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism nr. 41/19.02.2025.

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: terenul nu este grevat de sarcini.

I.4. Elemente tehnice

Activitățile – Terenul poate fi valorificat pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat în acest scop.

Pentru eventualele construcții viitoare, adjudecatorul 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 construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N., **garanția este în sumă de 25.600 lei** și care fie se vor depune 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 construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N., **garanția este în sumă de 25.600 lei** și care fie se vor depune 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);

d) 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 construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N., la **prețul de pornire de 171.198 euro (42.484**



euro teren și 128.714 euro construcție în curs de execuție), conform raportului de evaluare, la care se adaugă cota legală de TVA, 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. 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.



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 construcție, identificat în CF nr. 31739 Reșița, nr. cad. 31739 și nr. cad. 31739-C1 aflat în
proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Bd. Muncii F.N..

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

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PEIA LUCIA ELENA CĂRMEN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 4 la HCL nr. 103/27.02.2025

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 terenului, 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. _____.

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 terenul prevăzut la art. 1, conform documentației care a stat la baza aprobării vânzării;
- să garanteze pe cumpărător pentru folosirea liniștită a terenului;
- să garanteze contra evicțiunii și viciilor;

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



IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 7 - Cumpărătorul se obligă :

- să preia terenul prevăzut la art. 1 pe bază de proces verbal de predare primire, care face parte din contract.
- să plătească prețul în suma stabilită în vederea autentificării la notar a contractului de vânzare-cumpărare și a intabulării prezentului contract;
- cumpărătorul acceptă ca reprezentanții 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 CLAUCZE

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

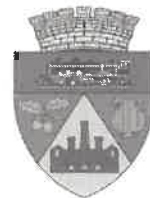
**Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu**

CUMPĂRĂTOR



*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PELA LUCIA ELENA CARMEN*

*CONTINGENTAREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR VICTOR COLUZE*



ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. _____

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
a terenului /construcției în suprafață de _____ mp, înscris în Cf nr. _____ Reșița

Încheiat azi _____, între **Municipiul Reșița**, prin Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, cu sediul în Reșița, str. Petru Maior nr. 2- Bl. 800, reprezentată prin Director Executiv, Gârtoi Marius Liviu în calitate de **vânzător**,

Și

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului terenul/construcția în suprafață de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situat(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

Terenul/construcția predat/primit este următorul:

- Terenul/construcția în suprafață de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____ **Reșița**, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în Municipiul Reșița, str. _____

Terenul se predă liber de orice sarcini.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT
Din partea vânzătorului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DELA LUCIA ELENA CARMELI



AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului

CONTASĂMINEAȘĂ
SECRETAR GENERAL
BOCUL LUCIAN CORNEL