



**HOTĂRÂREA NR. 418
DIN 29.08.2023**

privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui imobil în suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8, 63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32, 48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data 29.08.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr 56647/21.08.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 56615/21.08.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 57536/24.08.2023;

Văzând extrasul CF nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III;

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 128/11.04.2023;

Având în vedere raportul de evaluare nr. 50084/18.07.2023 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilului identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III;

Având în vedere inventarul 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, Anexa nr. 14, poz. 41;

Luând în considerare Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița.

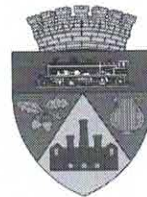
Văzând prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

În temeiul art. 555 și art. 876 din Noul Cod civil,

Având în vedere 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), art. 354 și art. 363 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 ia act de Raportul de Evaluare înregistrat cu nr. 50084/18.07.2023 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz, administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.



Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a imobilului identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, identificat în CF nr. 40366-C1-U1 Reșița, top 554/b, 555/a/III, conform Raportului de evaluare din data de 18.07.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui imobil – **în suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III**, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la **prețul de pornire de 14.000 euro, conform raportului de evaluare;**

(2) 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 în suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, conform Anexei nr.1 parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

Art. 6 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021, în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 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-cumpărare încheiat în urma adjudecării licitației.

Art. 8- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 9. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 10- 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 ȘEDINȚĂ,
RADU DAN PREDESCU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

\$-no Resita
1 An

ANEXĂ LA HCL NR. 418/29.08.2023

proprietate rezidentiala

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. 50084
Ziua 18 Luna 07 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP : Spatiu comercial (Apartament la casa)



Nr. Raport evaluare	135/13,07,2023	Solicitare	49262/13.07.2023
---------------------	----------------	------------	------------------

1. EVALUATOR	Potocean Dorel Vasile
Firma	DORU POTO EXPERT SRL
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. N. Balcescu, nr.2, ap.2 ▪ Telefon: 0730104509 E-mail: dorupoto@yahoo.ro

2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
Adresa	▪ Resita, jud Caras-Severin Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA Opțiune de cumparare: Andreea Alexandru

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara conform CF 40366-C1-U1 Resita compusa din: CAD 40366-C1-U1- Apartament la casa-2 camere Sc=53,95 mp., regim de inaltime P, fundatie de piatra si zidarie din caramida nearsa, suprafata desfasurata de 53,95 mp. Parti comune cota de 32,84 mp. Data constructiei - 1904
Proprietar	STATUL ROMAN, intabulare, drept de administrare Intreprinderea Judeteana de Gospodarire Comunala si Locativa Caras Severin
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita, judetul Caras-Severin Str. Zimbrului, nr. 27, ap.3, CP 320021



proprietate rezidentiala

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI	14.000 EURO ECHIVALENT 69.212 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare-cumparare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	14.07.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9437 LEI 14.07.2023
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 15.11.2022 si reluata in 14.07.2023
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 40366-C1-U1 Resita compusa din: CAD 40366-C1-U1- Apartament la casa-2 camere Sc=53,95 mp., regim de inaltime P, fundatie de piatra si zidarie din caramida nearsa, suprafata desfasurata de 53,95 mp. Parti comune cota de 32,84 mp. Data constructiei - 1904; Proprietar : STATUL ROMAN , intabulare, drept de administrare Intreprinderea Judeteana de Gospodarire Comunala si Locativa Caras Severin
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA FISCALA	Suprafata înregistrată în documentația fiscală: Apartament la casa, regim de inaltime P, in suprafata construita de 53,95 mp., Parti comune 32,48 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare ▪ Aspect ingrijit, utilități complete etc. ▪ Constructie veche
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingrijit</u>

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

ZONA DE AMPLASARE	Urbana : zona D
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: -str. Zimbrului (drumul spre Valiug) ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , case si vile În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun la o distanta medie ▪ Unități comerciale la o oarecare distanta.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>nu</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>da</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>



GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
AMBIENT	▪ Liniștit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta periferica cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient in apropierea strazii principale.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	▪ 1904
DATE GENERALE	▪ Tipul constructiei – apartament lacasa unifamiliara ▪ Regim de inaltime – P ▪ Anul construirii – 1904 Suprafata Ad = 53,95 mp. ▪ Cartea constructiei – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : E , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din piatra nelegata; suprastructura zidarie caramida nearsa, planseu din lemn cu pamant ; inchideri si compartimentari din zidarie b) Acoperiș: sarpanta lemn si invelitoare tigla c) Aspect exterior: ingrijit, d) Aspect interior: ingrijit e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare Aspect bun, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafata Ad = 53,95 mp.
GRADUL DE CONFORT TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usi lemn si ferestre lemn cu geam dublu,
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare : pereti tencuiti si driscuiti, ▪ Pardoselii: parchet si podele laminate ▪ Tamplarie - interioara usi lemn, exterioara usa de la intrare metal, ferestre PVC cu termopan - Starea actuala : ingrijit
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale; ▪ Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Instalații intretinute; ▪ Centrala gaz.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului ▪ Fara ramificati interioare;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Da



12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piata locuitelor rezidentiale si a spatilor comerciale la parter de casa.
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de apartamente, case, vile - Din punct de vedere edilitar: in stagnare - Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	Limitata
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	In crestere
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 200 Euro/ mp - Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 2 euro/mp / lună - Maxim: 8 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piata este in echilibru - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor si chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal

Standardele de evaluare ANEVAR 2017	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101); - SEV 102 – Implementare (IVS 102); - SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230); Aplicatii ale evaluarii - SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); Ghiduri metodologice de evaluare - GME 520 – Evaluarea pentru pentru garantarea imprumutului; - GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile; Glosar IVS 2017
Cadru legal	Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	14.000 EURO ECHIVALENT 69.212 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	14.100 EUR Echivalent 69.706 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au



obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.



13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.storia.ro și www.lajumate.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.storia.ro și www.lajumate.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, 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.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	14.000 EURO ECHIVALENT 69.212 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

POTOCEAN DOREL VASILE



ANEXE

ANEXA Nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor
ANEXA Nr. 2:	Determinarea valori prin metoda veniturilor
ANEXA Nr. 3:	Rata de capitalizare
ANEXA Nr. 4:	Foto
ANEXA Nr. 5:	Comparabile
ANEXA Nr. 6:	Carte Funciara si Certificat Fiscal
ANEXA Nr. 7:	Schita

Anexa 1

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata Analiza pe perechi de date				
Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	20.000 €	31.000 €	20.000 €
Numar camere apartament:	2	1	2	2
Suprafata construita (mp) apartament:	53,95	42,00	68,00	38,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		476 €	456 €	526 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-4.000	-6.200	-4.000
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		16.000	24.800	16.000
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		16.000	24.800	16.000
Conditii de piata	14.07.2023	15.11.2022	15.11.2022	15.11.2022
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		16.000	24.800	16.000
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Bradisorul	Muncitoresc	Gradina Zoologica	Muncitoresc
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Ajustare (Eur)		-3200	-4960	-3200
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	53,95	42	68	38
Ajustare pentru suprafata		1,28	0,79	1,42
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		28,45%	-20,66%	41,97%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		4.552	-5.124	6.716
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	inainte de 1960	1955	1958	1960
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	-1600



proprietate rezidentiala

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	fara sistem de incalzire la preluare	CT+ teracota gaz	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-12,50%	-8,06%	-12,50%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2000	-2000	-2000
Finisaje si facilitati	normal	normal	normal	normal
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	2 camere, baie,	camera, buc., Baie, hol', izolatie interioara	dormitor sufragerie, bucatarie, baie, hol	2 camere, baie
Alte ajustari (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Alte ajustari (Eur)		-1000	0	0
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-1648	-12084	-84
Pret ajustat (Eur)		14.352	12.716	15.916
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.352	12.716	15.916
Componente non-imobiliare	fara teren	fara teren	50mp	200mp.
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	-12,57%
Ajustare (Eur)		0	0	-2000
Pret ajustat (Eur)		14.352	12.716	13.916
<i>Ajustare neta</i>		-1.648	-12.084	-2.084
<i>Ajustare neta %</i>		-8,24%	-38,98%	-10,42%
<i>Ajustare bruta</i>		10.752	12.084	15.516
<i>Ajustare bruta %</i>		53,76%	38,98%	77,58%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUSA (Eur)	13.916 €			
rotunjit	14.000 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 14.07.2023</i>	4,9437			
VALOARE PROPUSA (Lei)	69.212 lei			
			259	eur/mp



ANEXA 2 Metoda veniturilor

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		53,95
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		1,00
Chiria lunara (EUR/luna)		54
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		647
Total VBP (eur/an)		647
Grad de ocupare - 12 luni pe an		100,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		647
Total VBE (EUR/an)		647
Cheltuieli exploatare	4%	26
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		622
Total VNE (EUR/an)		622
Rata de capitalizare		4,40%
Valoare randament (EUR)		14.125 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		14.100 €
		69.706
Valoare randament (LEI)		lei
Curs BNR Eur/Lei la 14.07.2023		
		4,9437

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	100	100	120
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.200	1.200	1.440
Grad de neocupare (5% din VBP)	240	240	288
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	960	960	1.152
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	38	38	46
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	922	922	1.106
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	20.000	31.000	20.000
Rata de capitalizare (%)	4,61	2,97	5,53
Rata de capitalizare medie (%)		4,37	
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	4,40		



ANEXA 4 FOTO



ANEXA 5 COMPARABILE

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Muncitoresc	42	20.000 €	P	1955	15.11.2022	Vand apartament la casa, camere si baie, Muncitoresc
2	apt.	Gradina Zoologica	68	31.000 €	P	1958	15.11.2022	Vand ap. la casa, Gradina Zoologica, la sosea, 5 incaperi
3	apt.	Muncitoresc	38	20.000 €	P	1960	15.11.2022	Vand apartament la casa doua camere si baie, Muncitoresc
4	apt.	Muncitoresc		100,00	eur luna	similar	15.11.2022	
5	apt.	Gradina Zoologica		100,00	eur luna	similar	15.11.2022	
6	apt.	Muncitoresc		120,00	eur luna	similar	15.11.2022	

NATIONALA A EVALUATORILOR
 Evaluatori autorizati
 POTOCEAN
 DOREL VASILE
 Legitimati Nr. 15514
 Valabil 2023
 Specialitatea: EI, EPI, EBM, E
 ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

proprietate rezidentiala

↳ Inapoi la lista(<https://www.storia.ro/cautare/vanzare/apartament/caras-severin/resita>) Apartament (



Resita, Apartament curte comuna 1 Cam., Muncitoresc

Caras-Severin (judet), Strada 1 Decembrie 1918

20 000 €
478 Gm²

Rata estimata: 435 RON Ana
Avans: 14.856 RON (10%)
Perioada imprumutului: 39 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generala

Suprafata construita	42 m²
Suprafata utila	35 m²
Numarul de camere	1
Stare	renovat
Etaj	parteru
Facilitati exterioare	curte informatii
Tip proprietate	apartament
Compartimentare	decomandat

<https://www.storia.ro/obiectulimobiliare/apartament-curte-comuna-1-cam-muncitoresc-478>

1/5

Resita, Apt la Casa 2 Cam.Zona Gradina Zoologica la sosea

Casa nr 1 18 m² 1 Camera

31.000 EUR
15 295658

Reita Caras-Severin / Muncitoresc



Zona	Muncitoresc	Numar camere	2
Suprafata utila	68 m²	Suprafata teren	50 m²
An finalizare constructie	1958	Stare proprietate	Buna
Numar etaj	1	Utilitati/Util	Necesitati
Possibilitate parcare	Da	M. Societ parcare	2
Utilitati	Canal, Apa, Canalizare, Gaz		

BENEFICIU PENTRU CUMPARATORI ACORDAT
OFERTA: Apartament la curte comuna.
Bucur Impulsul Acty Incob Resita va prezinta o
casa pentru vanzare din Resita, Zona Gradina
Zoologica la sosea.
Proiectul este format din 5 incaperi, respectiv:
dormitor, sufragerie, bucatarie, baie si hol, intrand

<https://promozii.ro/obiectulimobiliare/casa-2-cam-zona-gradina-zoologica-la-sosea-2853658.html>



Casa curte comuna Reșita zona Muncitoresc

Resita, Caras-Severin

Acum 2 zile

20.000 EUR



Zona	Muncitoresc	Numar camere	2
Suprafata utila (m²)	38	An finalizare constructie	1960
Suprafata teren (m²)	200		

Casa curte comuna cu alti trei proprietari . Doua camere si baie. Are apa si canal de la retea, curent electric si gaze. Acoperis cu tigla in stare perfecta

<https://ajumate.ro/casa-curte-comuna-resita-zona-muncitoresc-14281931.html>

proprietate rezidentiala

ANEXA 6 Carte Funciara



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 40366-C1-U1 Reșița

Nr. cerere	48208
Ziua	01
Luna	09
Anul	2021
Cod verificare	100107368949

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 4213 Resita Montana

Adresa: Loc. Resita, Str Zimbrului, Nr. 27, Ap. 3, Jud. Caras-Severin

Părți comune: PARTI COMUNE : Curtea = 95,33 mp; Wc = 2,1 mp - din care revine - ap.1 = 36,09 mp; - ap.2 = 28,87 mp; - ap.3 = 32,48 mp;

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 554/ b, 555/ a /III	53,95	-		95,06	Ap. 3 compus din : Farmacie = 53,95 mp; Magazie = 8,63 mp; Parti comune : - curtea = 95,33 Mmp; Wc = 2,11 mp ; - din care ap. 3 revine cota de = 32,48 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
517 / 01/01/1981	
Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE în coonditiile D. 111/1951, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
2) CU DREPT DE ADMINISTRARE IN FAVOAREA : I.G.O RESITA	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4213 Resita Montana)	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 40366-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiul

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Str Zimbrului, Nr. 27, Ap. 3, Jud. Caras-Severin

Părți comune: PARTI COMUNE : Curtea = 95,33 mp; Wc = 2,1 mp - din care revine - ap.1 = 36,09 mp; - ap.2 = 28,87 mp; - ap.3 = 32,48 mp;

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 554/ b, 555/ a /III	53,95	-	-	95,06	Ap. 3 compus din : Farmacie = 53,95 mp; Magazie = 8,63 mp; Parti comune : - curtea = 95,33 Mmp; Wc = 2,11 mp ; - din care ap. 3 revine cota de = 32,48 mp

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

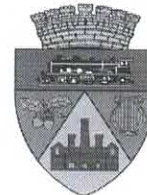
01/09/2021, 10:35

ROȘCA CAMELIA
referent

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
RASU IAN PREȘEOCU



CONTRASEMNAREA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



Anexa 1 la HCL 418/29.08.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui imobil în suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

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 vânzărilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă imobilul situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a Municipiului Reșița, prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea spațiului, Municipiul Reșița urmărește ca investiția care se va 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:

Imobil : suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

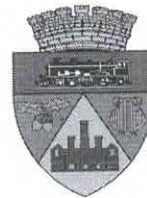
Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune 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 de care este grevat: Imobilul nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice



Activitățile – Spațiul poate fi valorificat conform certificatului de urbanism nr. 128/11.04.2023. Pentru funcționare, 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 spațiului sunt:

- atragera de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- 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.

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 Imobil : suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp , identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea spațiului 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**

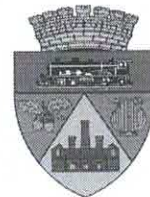
**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Bîrsanu Adela**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
RĂȘU DAN PREȘESCU**



**CONTROSEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN DANIEL BUCUR**



ANEXA 2 LA HCL NR. 418/29.08.2023

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui imobil în suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

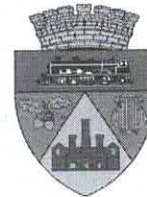
Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea imobilului : în suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 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 presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării terenului.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru imobil.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - **2.100 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului li.citației, 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 și cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;
- f) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;



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 imobil.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare de **2.100 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) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- h) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- i) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- j) 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 într-un singur exemplar, în plic închis 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. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea spațiului solicitat precum și adresa acestuia și data licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

- a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;
- b) oferta trebuie să fie fermă;
- c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;



d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a spațiului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 14.000 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

II. GARANȚII

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

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

10. 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.

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

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

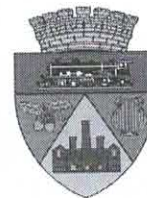
III. DISPOZIȚII FINALE

13. *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.*

14. 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.

15. 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. 362/30.10.2020 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.

16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

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

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

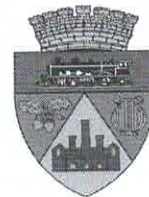
Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
RĂDUȘAN PREDESCU



CONTRASEMINTEA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



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 unui imobil : în suprafață construită de 53,95 mp,
apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp,
wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp , identificat în C.F. nr. 40366-C1-
U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27,
ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

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, _____

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui imobil: în suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

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 imobilului: în suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

Spațiul este situat în intravilanul municipiului Reșița.

Pentru vânzarea imobilului s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 128/11.04.2023.

I.2. Elemente de preț

Prețul de pornire al licitației este de **14.000 euro**.

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

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil : în suprafață construită de 53,95 mp, apartament nr. 3 compus din: farmacie 53,95 mp, magazie 8,63 mp, părți comune-curte 95,33 mp, wc 2,11 mp din care apartamentului nr. 3 revine cota de 32,48 mp, identificat în C.F. nr. 40366-C1-U1 Reșița, nr. top 554/b, 555/a/III, situat administrativ în Municipiul Reșița, str. Zimbrului, nr. 27, ap. 3, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune 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 de care este grevat: imobilul nu este grevat de sarcini

Elemente tehnice

Activitățile – Spațiul poate fi valorificat conform certificatului de urbanism nr. 128/11.04.2023.

Pentru funcționare, 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 spațiului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

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

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

I.4 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 într-un singur exemplar, în plic închis 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. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea spațiului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

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

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru spațiu..
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare – **2.100 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 și cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș- Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;

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

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

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 spațiu.

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

c) Dovada depunerii garanției de participare de **2.100 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) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.

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

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

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

j) 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 într-un singur exemplar, în plic închis 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. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea spațiului solicitat precum și adresa acestuia și data licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

- a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;
- b) oferta trebuie să fie fermă;
- c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;
- d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
- e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;
- f) **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 14.000 euro cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru spațiu respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;
- g) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

- 8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.
- 9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.
- 10. 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.
- 11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.
- 12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.

III. DISPOZIȚII FINALE

- 13. *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.*
- 14. 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.

15. 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. 362/30.10.2020 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.

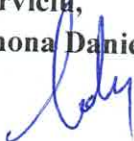
16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu



Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela



Inspector,
Bîrsanu Adela



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
RĂU DAN PREȘESCU



CONTRASECȚIONAR
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL RUCUR

