



HOTĂRÂREA NR. 203

DIN 28.04.2022

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului: teren și construcții,
identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top
587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud.
Caraș-Severin**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.04.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 27754/19.04.2021 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 27757/19.04.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând extrasul de CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b;

Luând în considerare Certificatul de urbanism nr. 419/16.10.2019;

Ținând seama de Raportul de evaluare din data de 30.06.2021, prelungit în data de 10.02.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile pentru imobilul: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin;

Văzând cererea S.C. DASIL GAMES S.R.L. nr. 7038/31.01.2022;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Județean nr. 64/29.03.2022, privind neexercitarea de către județul Caraș-severin, prin Consiliul Județean Caraș-Severin, a dreptului de preempțiune la vânzarea imobilului Azilul de bătrâni, azi Centrul de zi "Maria", situat în Municipiul Reșița, str. Cireșului, nr.75, Cartier Lend, județul Caraș-Severin;

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;

Având în vedere prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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 și art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4, 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- Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top



587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin, reprezentând domeniul privat al municipiului Reșița.

Art.2 – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vanzarea prin licitatie publică în condițiile legii, a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin, conform Anexei nr.1, ce constituie parte integranta a prezentei hotărâri.

Art.3 - 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.4- (1) Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește raportul de evaluare din data de 30.06.2021, prelungit în data de 10.02.2022, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile pentru imobilul: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin și stabilește prețul de pornire al licitației la **165.000 euro** fără TVA, conform acestui raport de evaluare; TVA se aplică în condițiile legii.

(2) Se aprobă posibilitatea efectuării plății în rate, cu plata unui avans de 20% din valoarea totală, iar diferența de bani să fie efectuată în 24 de rate lunare egale, la care se adaugă dobânda legală.

Art.5- Se împuternicește comisia stabilită prin H.C.L. nr. 362/30.10.2020, să analizeze ofertele în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului prevăzut la art. 1.

Art.6- Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în urma judecării licitației.

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

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 al Municipiului Reșița;
- Direcției Urbanism

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ALEXANDRU BORZA



CONTRĂSEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra am evaluat imobilul situat in municipiul Resita, strada Ciresului , nr.75, compus din doua cladiri C1 475 mp. si C2 62 mp. .CF 30081 In ipotezele prezentate , valoarea de piata a ansamblului, in opinia evaluatorului , este :

165000 EUR 815000 LEI

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost estimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in raport;
- Valoarea se refera la vanzarea bunurilor imobiliare .
- Pretul final de tranzactionare se va putea situa si deasupra sau sub valoarea opinata fiind influentat de conditiile concrete ale negocierii si de intensitatea cererii;
- Valoarea este o predictie.
- Valoarea este subiectiva.
- Valoarea este exprimata in EUR si lei (RON).

In urma analizei pietei actuale, in conformitate cu dinamica datelor privind piata imobilelor de tip imobil, data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul , apreciem ca valoarea determinata mai sus este corect determinata pe baza datelor respective si este valabila pentru un termen de 4 luni de la data actuala.

DATA 10.02.2022

EVALUATOR : Ing.Potocean Dorel Vasile





RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Casa (corp C1) + Magazie (corp C2)

Adresa:
Suprafata teren:
Suprafata construita:
Suprafata desfasurata:
Suprafata utila:
Numar nivele:
An PIF:

Resita, Str. Ciresului, nr.75, CP 320012, II C

2134			
corp C1	258	corp C2	62,27
corp C1	475,54	corp C2	62,27
corp C1	356,38	corp C2	50,88
corp C1	P+1E	corp C2	P
corp C1	1978	corp C2	2013

Data elaborarii:

30.06.2021

Cod lucrare:

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

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

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarii lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice.
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor privind bunurile de evaluat
- 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 (corp C1)
- Anexa 1A Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C2)
- Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
- Anexa 3 Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren
- Anexa 4 Fotografiile bunului evaluat
- Anexa 5 Metoda comparatiei directe pentru teren
- Anexa 6 Determinarea valorii apreciate a terenului
- Anexa 7 Determinarea costului de reconstructie C1
- Anexa 7A Determinarea costului de reconstructie C2
- Anexa 8 Determinarea valorii de piata de comparatie pentru casa si teren
- Anexa 9 Determinarea valorii de capitalizare

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

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

30.06.2021

Cursul valutar la data 30.06.2021

1 EUR= 4,9262 Lei
1 USD= 4,1357 Lei

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:

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

in calitate de client :

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este: PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul (tip si valoare)		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)	Din care valoarea terten (Vpt)		
					LEI	EURO	LEI	EURO
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					30.06.2021			
1	Evaluare	valoarea de piata	Casa (corp C1) + Magazie (corp C2)	PRIMARIA RESITA	815.227	165.488	153.272	31.114
	Round LEI	815000	Ad= 475,54					
	Round EUR	165000	Resita, Str. Ciresului, nr.75, CP 320012, II C					
B. Istoria evaluarii acelorasii bunuri					exclusiv TVA			
1	Evaluare la data de:	01.10.2019	intocmita de	Dumitru Doru Petrica- SC EGON SRL	712700	150000		
1.1								

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 Standarde Internationale de Evaluare.

Scopul evaluarii: evaluarea la valoarea de piata in vederea valorificarii imobilului.

Baza de evaluare este valoarea de piata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode:
metodei comparatiei directe, metoda capitalizării si metoda costurilor de înlocuire.

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 structurilor 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 nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si

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

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

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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

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

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

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

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



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Casa (corp C1) + Magazie (corp C2)					
Suprafata desfasurata luata in calcul:	corp C1	475,54	mp	corp C2	62,27	mp
Regim inaltime:	corp C1	P+1E	mp	corp C2	P	mp
Terenul aferent proprietatii :	2134					mp
Anul PIF:	corp C1	1978	mp	corp C2	2013	mp
Utilizare:	Initial Casa , ulterior Centru de zi si actual fara utilizare definita.					
Adresa:	Resita, Str. Ciresului, nr.75, CP 320012, II C					
Document de proprietate (dupa caz):	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA 30081 Resita					
Proprietar actual:	PRIMARIA RESITA					
CF / Numar cadastral:	CF 30081 Resita; Cad. 1064, Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b-2134 mp.suprafata in acte 2134,52 mp. teren si Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b Casa ncc 310 (numar vechi)					

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

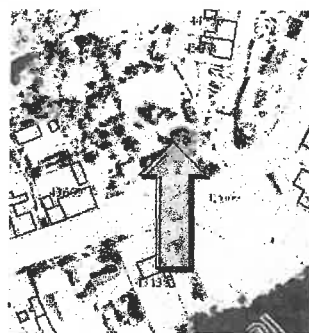
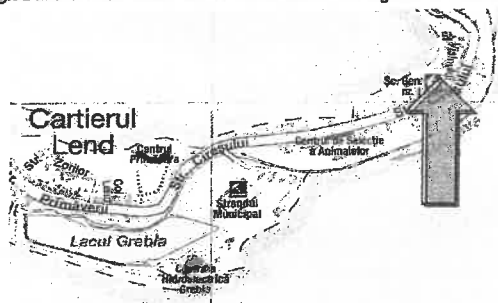
Document de proprietate:	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA 30081 Resita	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 30081 Resita; Cad. 1064, Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b-2134 mp.suprafata in acte 2134,52 mp. teren si Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b Casa ncc 310 (numar vechi)
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA	nu exista schita cadastrala

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

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

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



Prezentarea locatiei:

Proprietatea este amplasata dupa cum urmeaza: Cartier -

Lend

avand ca reper principal:

Statia de capat a autobuzului

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona al carei specific este de cladiri rezidentiale, in vecinatate cu padurea

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intr-o zona pitoreasca , cu verdeata. Accesul pietonal se face din strada principala si cel auto din strada Visinului cu un drum betonat , in usoara panta.

Situatia problemelor de mediu;

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- momentan fara utilizare

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 amplasare,regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

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 implica 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:

- permisibilitate legală
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Permisa legală - 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 patrimoniul 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

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezulta 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 ca spațiu de locuit.

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 bani sau echivalent.

Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influențează.

În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertelor/tranzacționării în vederea vânzării, din aceasta cauză se va determina un cost de înlocuire net și o valoare de comparație.

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 investiționale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiarilor a valorii 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 metodă de randament folosită 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 brut din clădire.



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 ca rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și ca 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

Argumentele care susțin această afirmație și* justifică folosirea acestei metode sunt de natura 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 comparație 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

In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarilor, din aceasta cauza se va

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii și terenului sunt prezentate în Anexele nr.1 și 2

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

Metoda comparației directe pentru valoarea terenului este prezentată în Anexa nr 5

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 7,

Calculul valorii de comparație este prezentat în Anexa 8

Vpt=	153.272	LEI
Crib C1=	1.221.139	LEI
Crib C2=	139.192	LEI
Crib total=	1.360.331	LEI
Crib+Vat=	1.374.411	LEI

Crin C1=	580.358	LEI
Crin C2=	76.834	LEI
Crin total=	657.192	LEI
Vpcost=	810.464	LEI

Vpc=	815.227	LEI
------	---------	-----

Criteriile de alegere Vpp sunt următoarele:

dacă Vpcost > Vpc **rezulta** Vpp = Vpc

dacă Vpcost < Vpc < (Crib + Vpt) **rezulta** Vpp = Vpc

dacă Vpcost < (Crib + Vpt) < Vpc **rezulta** Vpp = Crib + Vat

Vpcost < Vpc < (Crib + Vpt) rezulta Vpp = Vpc

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 comparații de piață. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în opinia evaluatorului de:

Vpp=	815.227	LEI
Vpp=	165.488	EURO



8 Declarația de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul

elaborator, membru titular ANEVAR nr

15514, inginer.

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 bancar garantat, iar remunerația evaluatorului 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 corp C1

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

Proprietar :

PRIMARIA RESITA

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, Str. Ciresului, nr.75, CP 320012, II C

Numărul cadastral:

CF 30081 Resita; Cad. 1064, Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b-2134
mp.suprafata in acte 2134,52 mp. teren si Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b
Casa ncc 310 (numar vechi)

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

2134 mp

Construcțiile proprietății:

Casa- Corp 1

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	-	Casa- Corp 1	Casa- Corp 1	
	- utilizare	-	Casa- Corp 1	Casa- Corp 1	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1978		
	- regim înălțime (subsol/demisol,	-	P+1E		
	- arie utilă (Au)		356,38		
	- arie construită (Ac)	m.p.	258		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	475,54		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		beton armat	
	- consolidări realizate	-		fara	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		da	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		3,2 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșeu peste ultimul eta) (structură,			lemn	
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperis	-		sarpanta lemn	
	- învelitoare	-		biela	
	- uși și ferestre exterioare	-		Pvc cu geam termopan	
	- tamplarie interioara	-		lemn	
	- pereți despărțitori	-		caramida si BCA	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă,	-		stare buna	
	- sistem de încălzire (termoficare,	-		centrala termica proprie	
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spatii birouri;			ciment sclvisit	
	- spatii depozitare			gresie glazurata	
	• pentru pereți;	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			vopsea lavabila	
	• uși și ferestre interioare;	-		lemn cu geam simplu	
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură			stare buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicatii			da	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parări)			platforme betonate	
	- împrejurimii ale terenului proprietății (tip constructiv)			gard din plasa de sar	
	suprafata teren aferent		2134		
	Alte facilitati				



Anexa 1A – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent corp C2

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută

Proprietar :

PRIMARIA RESITA

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, Str. Cireșului, nr.75, CP 320012, II C

CF 30081 Resita; Cad. 1064, Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b-2134

mp.suprafata in acte 2134,52 mp. teren si Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b Casa ncc 310 (numar vechi)

Numărul cadastral:

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

2134 mp

Construcțiile proprietății:

Magazie -Corp C2

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	-	Magazie -Corp C2	Magazie -Corp C2	
	- utilizare	-	Magazie -Corp C2	Magazie -Corp C2	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	2013		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter,	-	P		
	- arie utilă (Au)		56,043		
	- arie construită (Ac)	m.p.	62,27		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	62,27		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		beton armat	
	- consolidări realizate	-		fara	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		3,2	
	- planșee intermediare, totale sau	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură,			lemn	
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperis	-		sarpanta lemn	
	- învelitoare	-		țigla	
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	
	- tamplarie interioara	-		lemn	
	- pereți despărțitori	-		caramida si BCA	
	- instalații interioare purtătoare de apă,	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare,	-			fara
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spatii birouri;			ciment sclivisit	
	- spatii depozitare			ciment sclivisit	
	• pentru pereți;	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			vopsea lavabila	
	• uși și ferestre interioare;	-		metal cu geam simplu	
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică			stare buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejuririle proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicatii			da	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parări)			platforme betonate	
	- împrejurii ale terenului proprietății (tip constructiv)			gard din panouri	
	suprafata teren aferent		0		
	Alte facilitati			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: PRIMARIA RESITA					
Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita, Str. Ciresului, nr.75, CP 320012, II C					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 30081 Resita; Cad. 1064, Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b-2134 mp.suprafata in acte 2134,52 mp. teren si Top.: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b Casa ncc 310 (numar vechi)					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 2.134,00 [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 înscrise și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Resita		municipiu
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica		
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	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații	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;			regulata	
	- 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			X	
	- deosebit de favorabil				
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):				
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)				
	- gaze				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoieri ș. a.)				



8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)			X
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil 45-60%
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+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			X
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;			X
	- comerț, birouri;			X
	- prestări servicii;			X
	- spații industriale, depozite.			X
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Terenul are acces direct la strada si are o forma regulata. Distanța pana la strada este mica. Terenul este dotat cu toate utilitățile.			



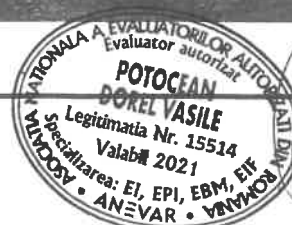
ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

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:			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză ș.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat,	Municipiul Resita/CS	Municipiul Resita/CS	Municipiul Resita/CS
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Str. Ciresului -Lend	Str.Valiugului-Bradisor	Munciroresc
4.	Suprafața terenului [mp].	5755	850	636
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, apa, canalizare, gaze, telefon	curent, apa, canalizare, gaze, telefon	toate
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adjacent	rutier adjacent	rutier adjacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp].	40	55	20
	oferte*)	20,00%	20,00%	10,00%
	tranzactii	0%	0%	0%
	Val unitara de piata de tranzactie	32	44	18
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	imobiliare.ro/ iul.2021	olx.ro/ iul.2021	storia.ro/ iul.2021

Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie



Valorile de comparatie include TVA.



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		32	44	18
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		imobiliare.ro/ iul.2021	olx.ro/ iul.2021	storia.ro/ iul.2021
	corectie procentuala		-50,00%	-40%	-10%
	corectie bruta		-16,00	-17,60	-1,80
	Pret corectat		16,00	26,40	16,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Lend	Str. Ciresului -Lend	Str.Valiugului-Bradisor	Munciroresc
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		16,00	26,40	16,20
3	Suprafața terenului [mp]	2.134,00	5755	850	636
	corectie procentuala		0%	-20%	-10%
	corectie bruta		0,00	-5,28	-1,62
	Pret corectat		16,00	21,12	14,58
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		16,00	21,12	14,58
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent, apa, canalizare, gaze, telefon	curent, apa, canalizare, gaze, telefon	toate
	corectie procentuala		0%	-10%	0%
	corectie bruta		0,00	-2,11	0,00
	Pret corectat		16,00	19,01	14,58
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		16,00	19,01	14,58
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			16,00	19,01	14,58
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			16,00	24,99	3,42
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			14,58	EUR/ mp	



Anexa 6:**Calculul valorii de piata a terenului****Data evaluarii si cursuri B.N.R.**

Data evaluarii	30.06.2021
Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii	4,9262
Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluarii	4,1357

Determinarea Vuct

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

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

Vuct = 14,58 EUR/m.p.

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

Vuct = 72 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct= 15 EUR/mp

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe este adecvata scopului evaluarii. Valoarea astfel obtinuta este valoarea de piata.

Se precizeaza ca metoda prin bonitare nu cuprinde elemente care sa reflecte tendintele pietii, ea limitandu-se doar la prezentarea unor informatii privind gradul de echipare al terenului.

Valoarea de piata a terenului este 15 EUR/mp sau 72 LEI/m.p.

Suprafata terenului (mp.)

2134,00 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

153.272 LEI

sau

31.114 EUR

37.061 USD

Pret/mp: 15 EUR/mp



Anexa 7:
Determinarea costului de reconstrucție Corp C1
Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	30.06.2021
Curs leu/Euro la B.N.R. la data evaluării	4,9262
Curs leu/USD la B.N.R. la data evaluării	4,1357

Caracteristici ale proprietății:

Anul punerii în funcțiune	1978	
Regimul de înălțime	P+1E	etaje
Suprafața construită la sol, conform documentație topo-cadastrală	258	mp
Suprafața desfasurată totală, conform documentație topo-cadastrală	475,54	mp
Suprafața utilă totală, conform documentație topo-cadastrală	356,38	mp
Stare tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului	stare bună	

1. Metoda patrimonială (prin costuri agregate)

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

Corneliu Schiopu- editat de IROVALBucuresti 2010

Preturi reactualizate aug. 2020-aug. 2021

Determinarea valorii de înlocuire de nou (Vin):

Cost specific de realizare (Csp):	Nr. Catalog	Corneliu Schiopu- editat de IROVALBucuresti 2010	
	Fisa nr.	motel	pag.161
Din "Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire"		1328,00 [lei/m2AD]	
1. Termeni de corecție în lei/mpAd:		Coefficient	Valoare
		lei/mpAd	corectată
• finisaj interior		561,70	1889,7
• instalații electrice		275,20	2164,90
• instalații sanitare		216,00	2380,90
• instalații de încălzire		179,80	2560,70
• învelitoare		495,10	3055,80
Alte corecții			3055,80
• centrală cu gaze		0,00	3055,80
•			3055,80
Cost specific de realizare cu corecții (1):			3055,8
2. Termeni de corecție în lei/m:		Coefficient	Suprafața
		lei/m	mp
• compartimentare cu	caramida cu tamplarie metalică	0	0
• planșee parțiale tip	planșeu din lemn	0	0
• subsol tehnic parțial			0
• pardoseala tip			0
• învelitori tip	tablă ondulată cu izolație termică	0	0
TOTAL (2)			0

Determinarea costului de înlocuire brut la data evaluării - Crib
 $Crib = Csp \times Ad$, unde

Crib = costul de înlocuire brut la data evaluării
Csp = costul specific de realizare a construcției în lei/mp Ad inclusiv TVA
3.056
Ad = aria desfasurată a construcției =
475,54 mp

Astfel, rezulta

Crib=
1.221.139
lei fara TVA

sau

247.887
EUR
Lucrări necuprinse, existente pe teren cu TVA:

Nr.	Descriere	mp	euro/mp	cost total lei
-	placări granit			0
-	placări exterioare alucobond			0
Total				0
Total (fara TVA)				0

Determinarea costului de înlocuire brut total (cu îmbunătățiri) la data evaluării - Crib

Astfel, rezulta

Crib=
1.221.139
lei fara TVA

sau

247.887


Estimarea deprecierei

Deprecierea imobilului evaluat, luata în considerare, este datorata doar uzurii fizice.

$Crin = Crib \times (1 - D/100)$, unde $Crin$ = costul de înlocuire net a construcției la data evaluării

D = deprecierea construcției

Vechimea construcției 22 ani

stare structura	stare buna
stare finisaje	stare buna
stare instalatii	stare buna

stare foarte buna - nu trebuie executate lucrari de reparatii sau consolidari, iar finisajele si instalatiile nu necesita reparatii
stare buna - nu trebuiesc executate lucrari de reparatii sau consolidari, finisajele necesita lucrari minime de remediere, iar instalatiile sint in stare de functionare
stare satisfacatoare - este necesar a se executa lucrari de reparatii importante sau/si consolidari locale, iar finisajele si instalatiile necesita lucrari de reparatii

Tabel cu ponderile orientative ale subansamblurilor constitutive ale unei constructii, conform DEVAL-PS-29, pg. 160

Nr. crt.	Denumire subansamblu	Ponderea in %	Depreciere fizica estimata	
1	Structura de rezistenta	40%	23%	tab.17
2	Anvelopa (inchideri, comp., invelitoare)	17%	10%	
3	Finisaje	25%	23%	
4	Instalatii functionale	18%	23%	tab.17
TOTAL		1	20,79%	

din anexa 1, rezulta ca gradul de uzura G_u este estimat la 20,79%

Deprecierea functionala 0,00%

Deprecierea economica 40,00%

Cladirea si-a schimbat destinatia de 2 ori; actualmente fara utilizare.

Astfel, rezulta $Crin =$ 580.358 lei sau 117.810 EUR

248 EUR/mp



Anexa 7:
Determinarea costului de reconstrucție Corp C1
Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	30.06.2021
Curs leu/Euro la B.N.R. la data evaluării	4,9262
Curs leu/USD la B.N.R. la data evaluării	4,1357

Caracteristici ale proprietății:

Anul punerii în funcțiune	2013
Regimul de înălțime	P etaje
Suprafața construită la sol, conform documentație topo-cadastrală	62,27 mp
Suprafața desfășurată totală, conform documentație topo-cadastrală	62,27 mp
Suprafața utilă totală, conform documentație topo-cadastrală	50,88 mp
Stare tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului	stare bună

1. Metoda patrimonială (prin costuri segregate)

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

Cornelii Schiopu - editat de IROVAL București 2010

Preturi reactualizate aug. 2020-aug. 2021

Determinarea valorii de înlocuire de nou (Vin):

Cost specific de realizare (Csp):	Nr. Catalog	Corneliu Schiopu - editat de IROVAL București 2010	pag. 161	
	Fisa nr.	motel		
Din "Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire"		1328,00 [lei/m2AD]		
1. Termeni de corecție în lei/mpAd:		Coefficient	Valoare	
		lei/mpAd	corectată	
• finisaj interior		561,70	1889,7	
• instalații electrice		275,20	2164,90	
• instalații sanitare		0,00	2164,90	
• instalații de încălzire		0,00	2164,90	
• învelișuri		495,10	2660,00	
Alte corecții			2660,00	
• centrală cu gaze		0,00	2660,00	
			2660,00	
Cost specific de realizare cu corecții (1):			2660	
2. Termeni de corecție în lei/m:		Coefficient	Suprafața	Se adună
		lei/m	mp	la total
• compartimentare cu	caramida cu tamplărie metalică	0		0
• planșee parțiale tip	planșeu din lemn	0		0
• subsol tehnic parțial				0
• pardoseala tip				0
• învelișuri tip	tablă ondulată cu izolație termică	0		0
TOTAL (2)				0

Determinarea costului de înlocuire brut la data evaluării - Crib
 $Crib = Csp \times Ad$, unde

Crib = costul de înlocuire brut la data evaluării

Csp = costul specific de realizare a construcției în lei/mp Ad inclusiv TVA

2.660

Ad = aria desfășurată a construcției =

62,27 mp

Astfel, rezulta Crib = 139.192 lei fara TVA sau 28.255 EUR

Lucrări necuprinse, existente pe teren cu TVA:

Nr.	Descriere	mp	euro/mp	cost total lei
-	placări granit			0
-	placări exterioare alucobond			0
	Total			0
	Total (fara TVA)			0

Determinarea costului de înlocuire brut total (cu îmbunătățiri), la data evaluării - Crib

Astfel, rezulta Crib = 139.192 lei fara TVA sau 28.255



Estimarea deprecierei

Deprecierea imobilului evaluat, luata in considerare, este datorata doar uzurii fizice.

$Crin = Crib \times (1 - D/100)$, unde $Crin$ = costul de inlocuire net a constructiei la data evaluarii

D = deprecierea constructiei

Vechimea constructiei

8 ani

stare structura	stare buna
stare finisaje	stare buna
stare instalatii	stare buna

stare foarte buna - nu trebuie executate lucrari de reparatii sau consolidari, iar finisajele si instalatiile nu necesita reparatii
stare buna - nu trebuiesc executate lucrari de reparatii sau consolidari, finisajele necesita lucrari minime de remediere, iar instalatiile sint in stare de functionare

stare satisfacatoare - este necesar a se executa lucrari de reparatii importante sau/si consolidari locale, iar finisajele si instalatiile necesita lucrari de reparatii

Tabel cu ponderile orientative ale subansamblurilor constitutive ale unei constructii, conform DEVAL-PS-29, pg. 160

Nr. crt.	Denumire subansamblu	Ponderea in %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	8%
2	Anvelopa (inchideri, comp., invelitoare)	17%	8%
3	Finisaje	25%	8%
4	Instalatii functionale	18%	8%
TOTAL		1	8,00%

tab.17

din anexa 1, rezulta ca gradul de uzura G_u este estimat la 8,00%

Deprecierea functionala 0,00%

Deprecierea economica 40,00%

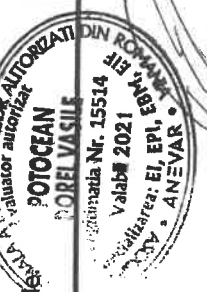
Cladirea si-a schimbat destinatia ; actualmente fara utilizare.

Astfel, rezulta $Crin = 76.834$ lei sau 15.597 EUR

250 EUR/mp



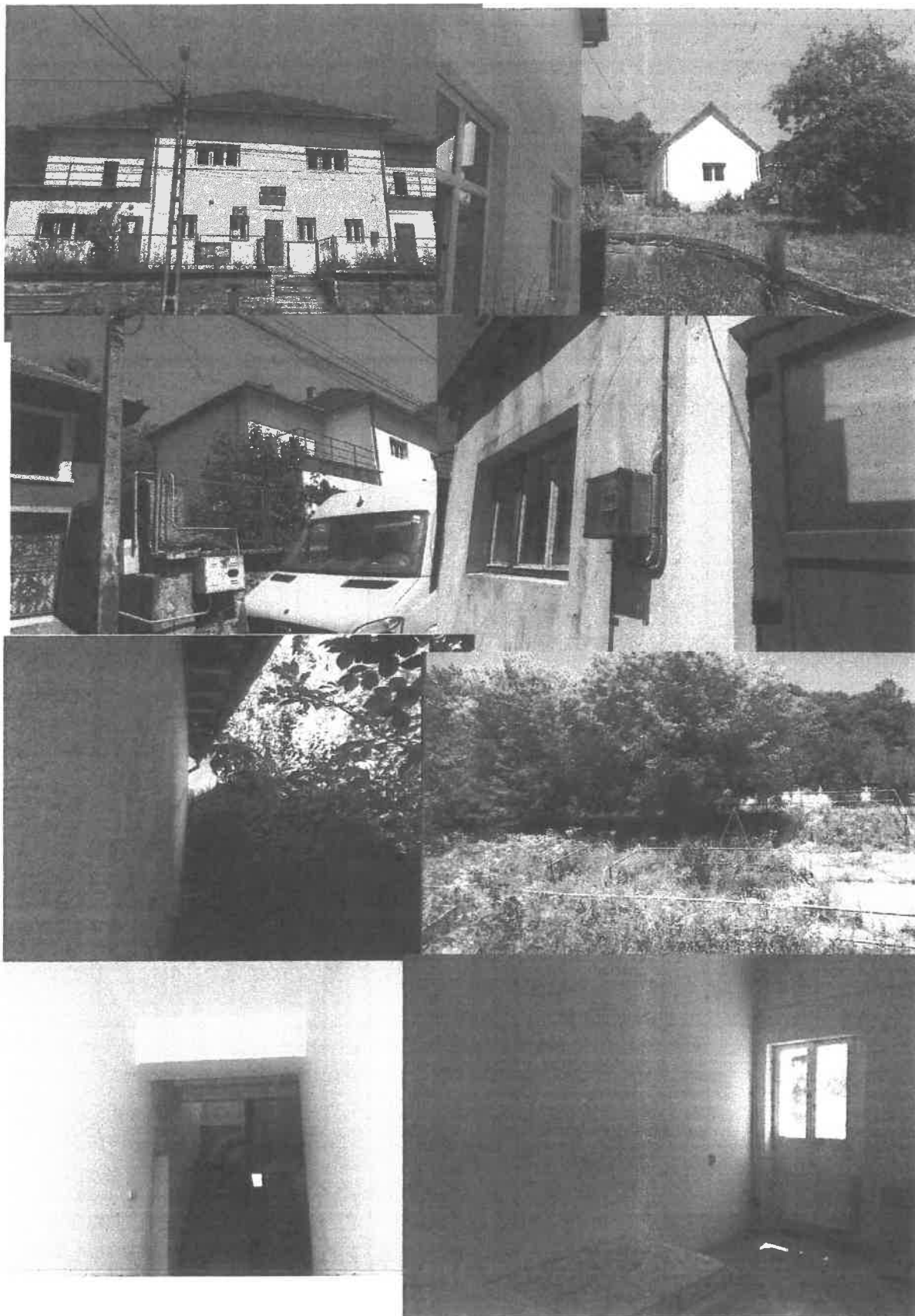
ANEXA 8 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE					
Proprietate de evaluat		C1	C2	C3	
Pret oferta		149.900	44.900		35.900
Suprafata teren	2134	2112	350		100
Suprafata desfasurata	475,54	434	175		100
Suprafata construita	258	434	175		100
Regim de inaltime	P+1E	P+1E	P+1E		P
POT	0,121	0,205	0,500		1,000
Supraf. teren cu acelasi POT ca a propr. de evaluat		3.589,75	1.447,48		827,13
Diferenta de teren		1.477,75	1.097,48		727,13
Valoare unitara teren (EUR/mp)	15	15	15		15
Corectie la acelasi POT		21.546	16.001		10.602
Valoare corectata		171.446	60.901		46.502
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)		395	348		465
corectie		345	348		359
Tip de corectie					
Localizare	Resita, Str. Ciresului, nr.75, CP 3	Lunca	Lend	Stavila-str. Comarnic	
Corectie		+	0	0	
Dotare cu alte inst.	nu este cazul	sistem ventilatie	sistem ventilatie	sistem ventilatie	
Corectie		0	0	0	
Incalzire	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie	
Corectie		0	0	0	
finisaje	Normal	Normal	Normal	Normal	
Corectie		0	0	0	
An punere in functiune	1978	1940	1980	nec.	
Corectie		-	0	-	
Alte facilitati	0	anexa construita	garaj	fara	
		0	0	-	
Total corectii + -		0	0	-2	
Valoare unitara comp.offerta			348		
Valoare comp.offerta				165.488	
Tinad cont ca este un pret de oferta se aprecieaza: un coeficient de tranzactionare (t) de cca.					
Vcomp = Vcomp. Oferta x t		0%			
Vpc =		165.488	815.227	LEI	
EUR,		respectiv			



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

Valoriile comparabilelor utilizate nu contin TVA

FOTO



FOTO

Confidential

Page 20





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30081 Reșița

Nr. cerere	36212
Ziua	23
Luna	06
Anul	2021
Cod verificare	100105437697

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 4938 RESITA MONTAN

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1054 Top: 587/d/52/b/1/a/1/ a/12/2/10/2/21/2/ a/1/1/b	2.134	suprafatadin acte=2134,52

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 587/d/52/b/1/a/1/ a/12/2/10/2/21/2/ a/1/1/b	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	CASA ncc 310

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17378 / 28/05/2020 Act Administrativ nr. 70, din 18/02/2020 emis de Consiliul Local Resița; Act Administrativ nr. 8415, din 28/05/2020 emis de Trezoreria Resița; Act Administrativ nr. 386, din 29/10/2019 emis de Consiliul Local Resița; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 27/05/2020 emis de Primăria Resița; B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 30081 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1054 Top: 587/d/52/b/1/a/1/a/ 1/2/2/10/2/21/2/a/ 1/1/b	2.134	suprafatadin acte=2134,52

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.134	-	-	587/d/52/b/1/a/1/a/1/2/2/10/2/21/2/a/1/1/b	suprafatadin acte=2134,52

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 587/d/52/b/1/a/1/a/1/2/2/10/2/21/2/a/1/1/b	administrative și social culturale	-	Cu acte	CASA ncc 310

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 459/2001, 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 formă 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,
23/06/2021, 12:46

ANIȘOARA DANIELA
ALBAI MARDALE
referent

[◀ Inapoi la cautare](#) [Casa de vanzare](#) [Caras-Severin](#) [Resita \(comuna\)](#) [Resita](#) [Lunca Pomostului](#)

Reșița, Casa 2 corpuri, 9 camere, teren 2112 mp,

© 2011 Wiley Periodicals, Inc.

149 900 €
345 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 434 m²
Suprafata utila (m²): 434
Numarul de camere: 9
Suprafata teren (m²): 2 112 m²
Tip locuinta: locuinta utilizata
Tip proprietate: singur in curte
Stare: renovat
Compartimentare: decomandat
Anul constructiei: 1940
Numarul de bai: 3
Numarul total de etaje: 1

7/4/2021

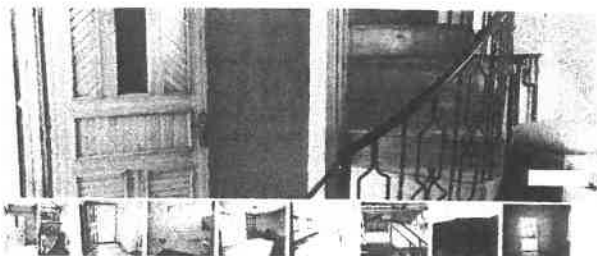
5 camere, casa de vrance - Caros-Severin (judet). Buzau - 5406410 + waze.ro

[◀ Inapoi la cautare](#) [Casa de vanzare](#) [Caras-Severin](#) [Resita \(comuna\)](#) [Resita](#) [Casa Lend pretati](#)

Casa Lend pretabila credit 400 mp negociabil

See: U.S. Virgin Islands, British

44 900 €
257 €/m²



Descriere anunt

<https://www.scribd.com/document/80679112/Case-Report-Of-A-Child-With-Down-Syndrome>

7A-7021

3. **CONTACT, CASE RE WRITERS** - Carla Savarin-Jardet, Cumbria - 0755238 - www.stella.nm

[◀ Inapoi la cautare](#) [Casa de vanzare](#) [Caras-Severin](#) [Resita](#) [Cuptoare](#) [Vand casa in Resita la p](#)

Vand casa in Resița la preț de apartament cu doua camere

507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

35 900 €
359 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 100 m²
Suprafata utila (m²): 100
Numarul de camere: 3
Suprafata teren (m²): 100 m²
Tip locuinta: locuinta utilizata

Descriere anunt

Persoana fizica vand casa. Casa este formata din 3 camere si baie in partea de sus si bucatarie, hol generos si camara in partea de jos, pod pretabil pentru masaz. Toate geamurile si usile de termopan culoarea mahonului, centrala termica pe gaz nou, podele laminate, curte acoperita si placata cu gresie, singuri in curte. Casa nu are gradina si nici acces cu masina in curte. Casa se afla in zona Stavilei pe str Comarnic. Fototii google maps si o identificati imediat. Pentru orice detalii va rog sa ma contactati telefonic.

Informații detaliate privind această activitate pot fi găsite la www.mda.gov sau la www.mda.gov/careers.

964

 Visionare la distanza

Visionare la distanza ②

Prezentare generala

Ofer vizionare prin apel video: **Da**
 Suprafata construita (m²): **175 m²**
 Suprafata utila (m²): **150**
 Numarul de camere: **5**
 Suprafata teren (m²): **350 m²**
 Tip locuinta: **locuinta utilizata**
 Stare: **utilizat**
 Anul constructiei: **1980**
 Numarul de bai: **1**

<https://www.doi.org/10.1016/j.cas-land-establa-credit-400-mn-nepocib8-1DmGsi.html>5387H4

125

PRESEDINTE DE SEDIM
BORZA ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
BUCUR AR DULIAN CORNEZ



Anexa 1 la HCL nr. 203/28.04.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin

Date generale-premisele studiului de oportunitate.

Potrivit art.108 lit.e , din OUG 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V- a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie :

- Date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ – teritoriale care le are în prprietate;
- Concesionate
- Închiriate
- Date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică
- Valorificare prin alte modalități prevăzute de lege.

Art. 139, alin. 2:

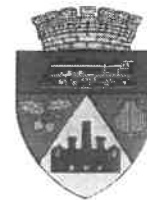
Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

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 să vândă imobilul: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin, prin organizarea unei proceduri de licitație publice.

Prin vânzarea imobilului, municipiul Reșița urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatorul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.



Imobilul se vinde în intenția de a veni în sprijinul potențialilor antreprenori ce doresc să dezvolte în această zonă a municipiului o activitate comercială.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul (construcții și teren) este situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al municipiului Reșița.

Imobilul face parte din lista monumentelor istorice, cod LMI CS-II-m-B-10916. Cumpărătorul va trebui să respecte legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

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.

Activitățile – Imobilul- poate fi valorificat pentru activități precum: spațiu comercial, casă de locuit. Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Dotarea cu utilități: Construcția se află în proximitatea rețelelor de utilități.

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

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone comerciale compacte unde se afla localizat acest spațiu;
- crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale acestora;

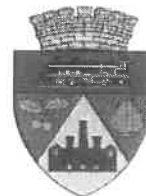
Prețul adjudecat la licitație pentru acest imobil se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare:

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 acest imobil;



- Cumpărătorul achită avansul anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- 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 vânzător 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

Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic,
Davidescu Daciana

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BORZA ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR DUMITRU CORNEZ



ANEXA NR. 2. la HCL nr. 203/28.04.2021

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul/ sediul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin, 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”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora _____, documentația de licitație pentru spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

1.1. Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație ;
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a **4.950 euro** la cursul euro în ziua plății, reprezentând 3% din prețul de pornire al licitației 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 emisă de Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș Severin.
- f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
- 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.

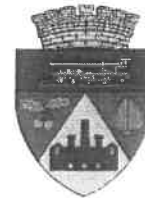
1.2. Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație ;
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a **4.950 euro** la cursul euro în ziua plății, reprezentând 3% din prețul de pornire al licitației 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 emisă de Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
 - e) Certificat fiscal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș Severin.
 - f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
 - g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de concedent 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 ____ 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 ____, 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 terenului solicitat precum, destinația 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 165.000 EUR cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 150 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare; TVA se va aplica în condițiile legii

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:

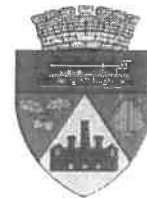
a) dacă ofertantul își reține oferta sau nu se prezintă la licitație;

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 imobilul care se va vinde este de cel puțin doi, în conformitate cu prevederile legii.*

În caz contrar licitația nu va mai avea loc. În acest sens se va încheia un proces-verbal de constatare.

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, – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat 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 nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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

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

ORGANIZATOR

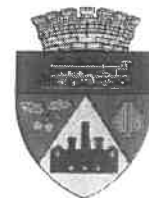
Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic
Davidescu Daciana

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORZA ALEXANDRU
SECRETAR GENERAL,
BUCUR ADRIAN CORNEL



ANEXA NR. 3 la HCL 203/28.02.2022

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Imobilul: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin

1.2. Imobilul situat la adresa de mai sus este proprietate privată a municipiului Reșița, conform extrasului de carte funciară;

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Spațiul administrativ/social se va utiliza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 419/16.10.2019.

Imobilul face parte din lista monumentelor istorice, cod LMI CS-II-m-B-10916. Se vor respecta prevederile Legii nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice.

2.1. Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

2.2. Se vor folosi în finisajul exterior materiale durabile din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

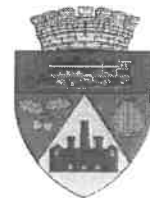
2.3. Amenajările exterioare vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

2.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate și protecția mediului, respectându-se normele PSI și cele sanitare.

2.5. Unde este cazul se vor prevedea soluții de deviere a rețelelor și utilităților existente în zonă, care vor fi executate și plătite de cumpărător.

III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul minim de pornire al licitației este contravaloarea în lei la cursul euro în ziua plății, a 165.000 euro și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare din data de 30.06.2021 întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel și ținând cont de zona de amplasare, echipare tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității,



etc. În prețul vânzării nu este inclus TVA, valoare ce va fi aplicată conform prevederilor legale.

3.2. Plata prețului vânzării imobilului sau a avansului se va efectua anterior încheierii contractului.

3.3. Modul de achitare al prețului cat si clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plata se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare.

IV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației se pot adresa instanțelor de judecată, conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

V. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

2. Nesemnarea de către câștigătorul licitației a contractului de vânzare – cumpărare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată ca titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

3. După vânzare, realizarea obiectivelor de investiții de către cumpărător se va face numai pe baza unui proiect unitar legal avizat și aprobat și a autorizației de construcție emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

4. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției ce privesc pe cumpărător.

5. Toate lucrările privind devierea rețelelor și utilităților din zona și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului acestora ce privesc pe cumpărător.

6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de 50 lei.

ORGANIZATOR

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef serviciu
Călin Ramona Daniela

Compartimen Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic
Davidescu Daciana

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORZA ALEXANDRU
SECRETAR GENERAL,
BÎRSANU CORNEL



C E R E R E

de participare la licitația publică

S.C. _____ cu sediul 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 (spațiu comercial) în
Reșița, str. Cireșului, nr. 75.

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, _____

