



**HOTĂRÂREA NR. 716
DIN 30.12.2025**

privind vânzarea prin licitație publică pe un singur lot, a unui imobil construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.12.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 107737 din 16.12.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 107738 din 16.12.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 108032/17.12.2025;

Ținând cont de Certificatele de urbanism nr. 432/18.11.2025, nr. 426/18.11.2025 și nr. 430/18.11.2025;

Văzând fișa mijloacelor fixe pentru aceste obiecte de patrimoniu ce compun spațiul administrativ ce se scoate la vânzare;

Luând în considerare extrasele: CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67, CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 82453/30.09.2025 întocmit pentru spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, Raportul de evaluare nr. 82445/30.09.2025, întocmit pentru spațiu administrativ 143, Raportul de evaluare nr. 82458/30.09.2025, întocmit pentru spațiu administrativ 144, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800;

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

Ținând cont de H.C.L. nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Văzând HCL nr. 565/30.10.2025 privind modificarea și completarea Anexei nr. 10 și Anexei nr. 11 din HCL nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

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

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin.6, lit. b), art.139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin.1, alin. 2 și alin. 4, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a) și 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4, alin. 5, alin. 6 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.'



HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 82453/30.09.2025 întocmit pentru spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, Raportul de evaluare nr. 82445/30.09.2025, întocmit pentru spațiu administrativ 143, Raportul de evaluare nr. 82458/30.09.2025, întocmit pentru spațiu administrativ 144, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, ce devin documente oficiale certificate prin ștampile și semnături și care produc efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 2- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică pe un singur lot, a unui imobil construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, la prețul total de pornire de 59.350 euro, reprezentând valoarea cumulată din Rapoartele de evaluare, în conformitate cu prevederile art 363, alin. (6) din OUG nr. 57/2019, TVA se calculează conform prevederilor legale.

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

Art. 3 – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică pe un singur lot, a unui imobil construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, conform Anexei nr.1, ce reprezintă parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

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

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

Art. 5 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 2120/2024, în conformitate cu prevederile HCL nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

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

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



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

Art. 9- Prezenta hotărâre se comunică:

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

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN - NICOLAE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL**

ANEXĂ la HCL Nr. 716 / 30.12.2025

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP : COMERCIAL (SPATIU COMERCIAL-ADM.) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	173/29.09.2025	solicitare	80829/25.09.2025
---------------------	----------------	------------	------------------

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile		
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Resita ▪ Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. ▪ Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro		
2. CLIENT	Persoană juridica: Primaria Municipiului Resita		
Adresa	▪ Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.		
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare:		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament spatiu administrativ, nr.126, situat la et.1, Blocul 800 cu D+P+14 nivele, Sc.=28.2 mp. Data constructiei - 1954		
Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin construire, cota actuala 1/1		
Adresa proprietății	▪ Orașul: Resita judetul Caras-Severin - Str.Petru Maiori, Nr.2, Bloc 800,, Et.1, Spatiu administrativ126		

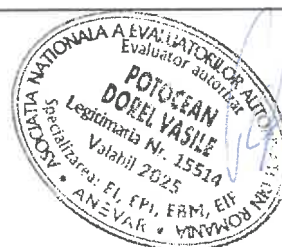
4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPATILOR	11500 EURO ECHIVALENT 58400 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	29.09.2025
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0783 LEI 29.09.2025
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 29.09.2025
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30006-C1-U43 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: Spatiu administrativ, nr126, in suprafata construita de 28,2 mp.Din folosinta terenului revine cota de 10,58 mp
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Imobil vechi: Ingrijit (1954)</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str.Petru Maior ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



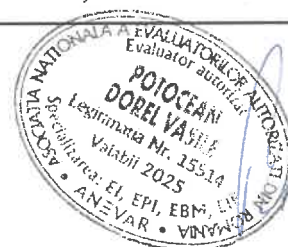
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusa
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	1954
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc locuite D+P+4 ETAJE - Regim de inaltime – D+P+4 - Anul construirii – 1954 - Suprafata Sc = 28,2 mp, - Cartea constructiei – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura caramida; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din caramida b) Acoperiș: sarpanta lemn cu tigla c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 28,2 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie:lemn, usa metalica la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet laminat - Tamplarie - interioara lemn - exterioara PVC cu geam termopan, usa de la intrare metal - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Bune
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Panou radiant



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (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: 12 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	▪ Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

Metoda comparatilor directe nu a fost aplicata intrucan nu exista pe piata apartamente- centrala termica atat de degradate

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	11500 EUR respectiv 58400 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	12400 EUR respectiv 62971 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 dupa un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. 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 verificator, 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 cunoștință 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 destinatar 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 proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor 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 aplica 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 LEI (RON), 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.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Cataloage Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire-Cladiri rezidențiale - Corneliu Schiopu-IROVAL Bucuresti 2009
- Indici de actualizare Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire oct.2024-sept.2025

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 solicitat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi 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.

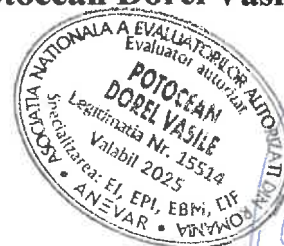
17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	11500 EURO ECHIVALENT 58400 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIILOR DE PIATA
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA nr. 2: | Determinarea valorii de piață prin metoda Capitalizari |
| ANEXA Nr. 3: | Rata de capitalizare |
| ANEXA Nr. 4: | Amplasament |
| ANEXA Nr. 5: | Fotografii |

ANEXA Nr. 6: Comparabile
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)	?	60,000 €	20,000 €	49,000 €
Numar camere apartament:	Sp.adm	Sp.adm	Sp.adm	Sp.adm
Suprafata construita (mp):	28.2	55.00	28.00	55.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		1,091 €	714 €	891 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)	TVA+ oferta	-25.00%	-25.00%	-25.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-15,000	-5,000	-12,250
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		45,000	15,000	36,750
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)		45,000	15,000	36,750
Conditii de piata	29.09.2025	29.09.2025	29.09.2025	29.09.2025
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		45,000	15,000	36,750
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Bloc 800	Langa Bloc 800	Bloc 800	Bloc 800
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-20.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		-9000	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	28.20	55	28	55
Ajustare pentru suprafata		0.51	1.01	0.51
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-48.73%	0.71%	-48.73%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-21,927	107	-17,907
Nivel	1/D+P+4	et.3	4/D+P+4	P/D+P+4
Ajustare pentru nivel (%)		-10.00%	0.00%	-20.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		-4,500	0	-7,350
Vechime cladire	1954	1954	1954	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0



Utilitati (sistem incalzire, etc.)	fara	fara	fara	fara
Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	buna	buna	buna	buna
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				
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-35427	107	-25257
Pret ajustat (Eur)		9,573	15,107	11,493
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)		9,573	15,107	11,493
Componente non-imobiliare				
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		9,573	15,107	11,493
Ajustare neta		-35,427	107	-25,257
Ajustare neta %		-59.05%	0.54%	-51.55%
Ajustare bruta		35,427	107	25,257
Ajustare bruta %		59.05%	0.54%	51.55%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	11,493 €			
rotunjit	11,500 €			
Curs BNR Eur/Lei la 16.09.2025	5.0783			
VALOARE PROPUA (Lei)	58,400 lei			
			408	eur/mp

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
Suprafata utila (mp)	24.00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	4.00
Chiria lunara (EUR/luna)	96
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	1,152



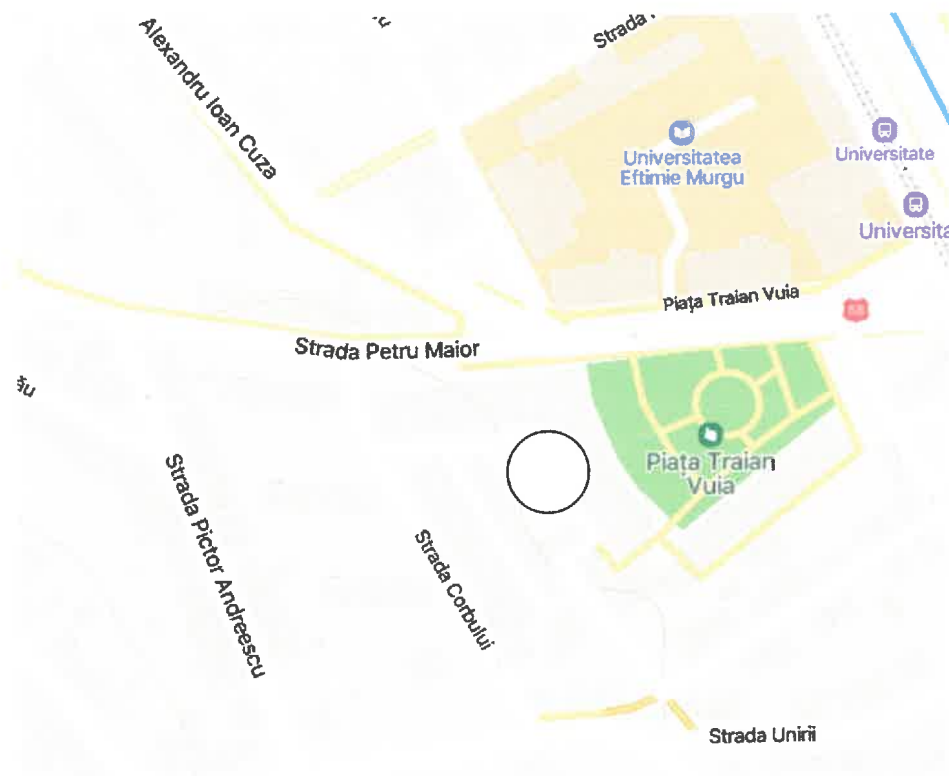
Total VBP (eur/an)	1,152
Grad de ocupare - 12 luni pe an	90.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	1,037
Total VBE (EUR/an)	1,037
Cheltuieli exploatare	4% 41
Costuri reamenajare (reparatii)	
Venit net efectiv (EUR/an)	995
Total VNE (EUR/an)	995
Rata de capitalizare	8.00%
Valoare randament (EUR)	12,442 €
Valoare randament (EUR), rotunjit	12,400 €
Valoare randament (LEI)	62,971 lei
Curs BNR Eur/Lei la 16.09.2025	5.0783

ANEXA 3 : Rata de capitalizare

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	300	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	3,600	2,400
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	720	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	2,880	1,920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	115	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,843	2,765	1,843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	60,000	20,000	27,000
Rata de capitalizare (%)	3.07	13.82	6.83
Rata de capitalizare medie (%)	7.91		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	8.00		

ANEXA 4 Amplasament





ANEXA 5 Comparabile

imobiliare.ro

Apartment 2 camere parter, blocul 800 - 49.000

Central, Resor - Vezi Hartă

Nr cam.: 3	Sup. utilă: 55 mp	Etaj: Parter / 4	Tip prop.: Bloc de apartamente
------------	-------------------	------------------	--------------------------------

Vezi Hartă

Descriere apartament

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Apartament 2 camere , situat in zona centrala, langa blocul 800Moro cu urmatoarele caracteristici:

- Etajul 3 din 3
- Se poate vinde si mobilat
- Suprafata 55 mp
- 2 camere
- Compus din: dormitor, baie, 2 holuri, Sufragerie, Bucatarie
- Termopane
- Usa metalica

Vand spatiu birou Bloc 800 Resita

Resita 3 birouri la cheie Zona Centrala

activimob.ro/spatiu-de-birou-1-camere-de-vanzare-central-resita-50397.html



Resita 3 birouri la cheie Zona Centrala

Bl.800

ID: 222222, Central, Resita, 1473 afisari

20,000 EUR

OFERTA DE VANZARE adresata antreprenorilor care intentioneaza sa dezvolte afaceri intr-un mic oras de munte si au nevoie de unul sau mai multe birouri.

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Franciza Imobiliara Activ Imob Romania cu reprezentanta in Caras Severin va ofera spre cumparare un nr.de 3 birouri in Resita,zona centrala pe Str.Petru Maior nr.2 (Bloc Administrativ 800) toate la etajul 4,dupa cum urmeaza;

- 2 birouri identice cu intrari separate avand suprf.totala de cca 28 mp.fiecare,pret de vanzare 20 000 euro/birou.
- 1 birou cu supraf.totala de cca 70 mp,pret de vanzare 50 000 euro.

De precizat faptul ca tot etajul 4 unde functioneaza mai multe firme este renovat inclusiv

0747299251

BLOC 800 RESITA - Imobiliare.ro

Apartment de comandat cu 3

imobiliare.ro

Apartment 2 camere parter, blocul 800 - 49.000

Central, Resita - Vezi Harta

Nr. cam.:	Sup. utilă:	Etaj:	Tip prop.:
3	55 mp	Parter / 4	Bloc de apartamente

Vezi Harta

Descriere apartament

Agentia Marcos imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Apartament 2 camere , situat in zona centrala, langa blocul 800Moro cu urmatoarele caracteristici:

- Etajul 3 din 3
- Se poate vinde si mobilat
- Suprafata 55 mp
- 2 camere
- Compus din: dormitor, baie, 2 holuri, Sufragerie, Bucatarie
- Termopane
- Usa metalica...

Lista comparabile								
Nr cr t	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	urta descri
1	apt.	LangaB loc 800	55	60,000 €	et.3	1954	29.09.2025	Storia.ro
2	apt.	Bloc 800	28	20,000 €	4/D+ P+4	1954	29.09.2025	Publi24.ro
3	apt.	Bloc 800	55	49,000 €	P/D+ P+4	similar	29.09.2025	Storia.ro

FOTO



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP : COMERCIAL (SPATIU COMERCIAL-ADM.) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	171/29.09.2025	solicitare	80829/25.09.2025
---------------------	----------------	------------	------------------

1. EVALUATOR		Ing. Potocean Dorel Vasile
	Adresa evaluatorului	- Orașul: Resita - Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. - Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro
2. CLIENT	Adresa	- Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare:
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara compusa din: Apartament spatiu administrativ, nr.143, situat la et.1, Blocul 800 cu D+P+14 nivele, Sc.=41.64 mp. Data constructiei - 1954
	Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin construire, cota actuala 1/1
	Adresa proprietății	- Orașul: Resita judetul Caras-Severin - Str.Petru Maior, Nr.2, Bloc 800,, Et.1, Spatiu administrativ143



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPATILOR	20500 EURO ECHIVALENT 104105 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	29.09.2025
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0783 LEI 29.09.2025
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 29.09.2025
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30006-C1-U167 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafata înregistrată în documentație: Spatiu administrativ, nr143, in suprafata construita de 41,64 mp.Din folosinta terenului revine cota de 16,00 mp
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Imobil vechi: Ingrijit (1954) : Apartamentele 143 si 144 au fost renovate si imbunatatite 2021-2022, valoarea lucrarilor fiind de 54815.02 lei, PV receptie 77730/28.10.2021 si PV 912/06.01.2022</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: - Str.Petru Maior - Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidential de , blocuri - În zonă se află - Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente - Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. - Unități de învățământ: - da - Unități medicale : - da - Instituții de cult: da



UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusa
AMBIENT	- Linistit - Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1954 renovat 2021-2022
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc locuite D+P+4 ETAJE - Regim de inaltime – D+P+4 - Anul construirii – 1954 - Suprafata Sc = 41,64 mp, - Cartea constructiei – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura caramida; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din caramida b) Acoperiș: sarpanta lemn cu tigla c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 41,64 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: lemn, usa metalica la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet laminat - In grupul sanitar : faianta, gresie - Tamplarie - interioara lemn - exteriora PVC cu geam termopan, usa de la intrare metal - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Bune
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Centrala gaz



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (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: 12 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	▪ Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

Metoda comparatiilor directe nu a fost aplicata intrucan nu exista pe piata apartamente- centrala termica atat de degradate

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	20500 EUR respectiv 104105 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	21300 EUR respectiv 108168 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 dupa un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. 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 cunoștință 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 destinatar 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 verficator (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 asiguratorului 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 proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor 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 aplica 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 LEI (RON), 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.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Cataloage Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire-Cladiri rezidențiale - Corneliu Schiopu-IROVAL București 2009
- Indici de actualizare Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire oct.2024-sept.2025

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 solicitat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi 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. Afirmățiile 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.

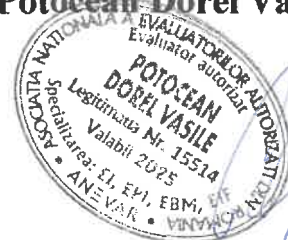
17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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 (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	20500 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 104105 LEI
COMPARATIILOR DE PIATA	
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing.Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA nr. 2: | Determinarea valorii de piață prin metoda Capitalizari |
| ANEXA Nr. 3: | Rata de capitalizare |
| ANEXA Nr. 4: | Amplasament |
| ANEXA Nr. 5: | Fotografii |

ANEXA Nr. 6: Comparabile
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)	?	60,000 €	20,000 €	49,000 €
Numar camere apartament:	Sp.adm	Sp.adm	Sp.adm	Sp.adm
Suprafata construita (mp):	41.64	55.00	28.00	55.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		1,091 €	714 €	891 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)	TVA+ oferta	-25.00%	-25.00%	-25.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-15,000	-5,000	-12,250
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		45,000	15,000	36,750
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)		45,000	15,000	36,750
Conditii de piata	29.09.2025	29.09.2025	29.09.2025	29.09.2025
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		45,000	15,000	36,750
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Bloc 800	Langa Bloc 800	Bloc 800	Bloc 800
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-20.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		-9000	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	41.64	55	28	55
Ajustare pentru suprafata		0.76	1.49	0.76
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-24.29%	48.71%	-24.29%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-10,931	7,307	-8,927
Nivel	1/D+P+4	et.3	4/D+P+4	P/D+P+4
Ajustare pentru nivel (%)		-10.00%	0.00%	-20.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		-4,500	0	-7,350
Vechime cladire	1954 Renovat 2022	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	cebrala gaz	cebrala gaz	fara	fara
Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	buna	buna	buna	buna
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				
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur)		-24431	7307	-16277
Pret ajustat (Eur)		20,569	22,307	20,473
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)		20,569	22,307	20,473
Componente non-imobiliare				
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		20,569	22,307	20,473
Ajustare neta		-24,431	7,307	-16,277
Ajustare neta %		-40.72%	36.54%	-33.22%
Ajustare bruta		24,431	7,307	16,277
Ajustare bruta %		40.72%	36.54%	33.22%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	20,473 €			
rotunjit	20,500 €			
Curs BNR Eur/Lei la 16.09.2025	5.0783			
VALOARE PROPUSA (Lei)	104,105 lei			
			492	eur/mp

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
Suprafata utila (mp)	41.00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	4.00
Chiria lunara (EUR/luna)	164
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	1,968



Total VBP (eur/an)	1,968
Grad de ocupare - 12 luni pe an	90.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	1,771
Total VBE (EUR/an)	1,771
Cheltuieli exploatare	4% 71
Costuri reamenajare (reparatii)	
Venit net efectiv (EUR/an)	1,700
Total VNE (EUR/an)	1,700
Rata de capitalizare	8.00%
Valoare randament (EUR)	21,254 €
Valoare randament (EUR), rotunjit	21,300 €
Valoare randament (LEI)	108,168 lei
Curs BNR Eur/Lei la 16.09.2025 5.0783	

ANEXA 3 : Rata de capitalizare

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	300	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	3,600	2,400
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	720	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	2,880	1,920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	115	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,843	2,765	1,843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	60,000	20,000	27,000
Rata de capitalizare (%)	3.07	13.82	6.83
Rata de capitalizare medie (%)	7.91		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	8.00		

ANEXA 4 Amplasament





ANEXA 5 Comparabile

imobiliare.ro

Apartment 2 camere parter, blocul 800 - 49.000

Central. Resita - [Vezi Hartă](#)

Nr. cam.:	Sup. utilă:	Etaj:	Tip prop.:
3	55 mp	Parter / 4	Bloc de apartamente

[Vezi Hartă](#)

Descriere apartament

Agentia Marcos imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Apartament 2 camere - situat in zona centrala, langa blocul 800 Moro cu urmatoarele caracteristici:

- Etajul 3 din 3
- Se poate vinde si mobilat
- Suprafata 55 mp
- 2 camere
- Compus din: dormitor, baie, 2 holuri, Sufragerie, Bucatarie
- Termopane
- Usa metalica...

Resita 3 birouri la cheie Zona Centrala BI.800

ID: 222222, Central, Resita, 1473 afisari

20,000 EUR

OFERTA DE VANZARE adresata antreprenorilor care intentioneaza sa dezvolte afaceri intr-un mic oras de munte si au nevoie de unul sau mai multe birouri.

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Franciza Imobiliara Activ Imob Romania cu reprezentanta in Caras Severin va ofera spre cumparare un nr.de 3 birouri in Resita,zona centrala pe Str.Petru Maior nr.2 (Bloc Administrativ 800) toate la etajul 4,dupa cum urmeaza;

- 2 birouri identice cu intrari separate avand suprf.totala de cca 28 mp,fiecare,pret de vanzare 20 000 euro/birou.
- 1 birou cu supraf totala de cca 70 mp,pret de vanzare 50 000 euro.

De precizat faptul ca tot etajul 4 unde functioneaza mai multe firme este renovat inclusiv

imobiliare.ro

Apartment de comandat cu 3

imobiliare.ro/oferta/apartment-de-vanzare-resita-central-3-camere-1-32896239

Apartment 2 camere parter, blocul 800 - 49.000

Central, Resita - Vezi Harta

Nr. cam.	Sup. utilă:	Etaj:	Tip prop.:
3	55 mp	Parter / 4	Bloc de apartamente

Vezi Harta

Descriere apartament

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Apartament 2 camere, situat in zona centrala, langa blocul 800 Moro cu urmatoarele caracteristici:

Etajul 3 din 3

Se poate vinde si mobilat

Suprafata 55 mp

2 camere

Compus din: dormitor, baie, 2 holuri, Sufragerie, Bucatarie

Termopane

Usa metalica.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HATICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTASĂMINEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
POCUT LUCIAN CORNEL

ANEXĂ la HCL Nr. 716 / 30.12.2025

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP : COMERCIAL (SPATIU COMERCIAL-ADM.) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	172/29.09.2025	solicitare	80829/25.09.2025
---------------------	----------------	------------	------------------

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile		
Adresa evaluatorului	- Orașul: Resița - Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. - Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro		
2. CLIENT	Persoană juridica: Primaria Municipiului Resița		
Adresa	- Orașul: Resița jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.		
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resița Optiune de cumparare:		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament spatiu administrativ, nr.144, situat la et.1, Blocul 800 cu D+P+14 nivele, Sc.=51.93 mp. Data constructiei - 1954		
Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin construire, cota actuala 1/1		
Adresa proprietății	- Orașul: Resița judetul Caras-Severin - Str.Petru Maiori, Nr.2, Bloc 800,, Et.1, Spatiu administrativ144		



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPATILOR	27350 EURO ECHIVALENT 138892 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	29.09.2025
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0783 LEI 29.09.2025
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 29.09.2025
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30006-C1-U168 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin construire , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: Spatiu administrativ, nr144, in suprafata construita de 51,93 mp.Din folosinta terenului revine cota de 19,87 mp
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Imobil vechi: Ingrijit (1954) : Apartamentele 143 si 144 au fost renovate si imbunatatite 2021-2022, valoarea lucrarilor fiind de 54815.02 lei, PV receptie 77730/28.10.2021 si PV 912/06.01.2022</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona A
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str.Petru Maior ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri - În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da

UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</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 mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1954 Renovat 2021-2022
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite D+P+4 ETAJE - Regim de inaltime – D+P+4 - Anul construirii – 1954 - Suprafata Sc = 51,93 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (<u>grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie</u>)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura caramida; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din caramida b) Acoperiș: sarpanta lemn cu tigla c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 51,93 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TĂMPLĂRIE	Tamplarie: lemn, usa metalica la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet laminat - In grupul sanitar : faianta, gresie - Tamplarie - interioara lemn - exterioara PVC cu geam termopan, usa de la intrare metal - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Bune
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Din spstiu vecin

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuitelor rezidentiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (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: 12 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	▪ Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

Metoda comparatilor directe nu a fost aplicata intrucan nu exista pe piata apartamente- centrala termica atat de degradate

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	27350 EUR respectiv 138892 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	26400 EUR respectiv 134067 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 dupa un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. 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 responsabil.
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 cunoștință 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 destinatar 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 verficator (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 proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor 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 aplica 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 LEI (RON), 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.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Cataloage Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire-Cladiri rezidențiale - Corneliu Schiopu-IROVAL București 2009
- Indici de actualizare Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire oct.2024-sept.2025

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 solicitat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi 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 DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	27350 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 138892 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

Ing. Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA nr. 2: | Determinarea valorii de piață prin metoda Capitalizari |
| ANEXA Nr. 3: | Rata de capitalizare |
| ANEXA Nr. 4: | Amplasament |
| ANEXA Nr. 5: | Fotografii |

ANEXA Nr. 6: Comparabile
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)	?	60,000 €	20,000 €	49,000 €
Numar camere apartament:	Sp.adm	Sp.adm	Sp.adm	Sp.adm
Suprafata construita (mp):	51.93	55.00	28.00	55.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		1,091 €	714 €	891 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)	TVA+ oferta	-25.00%	-25.00%	-25.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-15,000	-5,000	-12,250
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		45,000	15,000	36,750
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditiile de finantare / conditiile 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)		45,000	15,000	36,750
Conditii de piata	29.09.2025	29.09.2025	29.09.2025	29.09.2025
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		45,000	15,000	36,750
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Bloc 800	Langa Bloc 800	Bloc 800	Bloc 800
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-20.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		-9000	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	51.93	55	28	55
Ajustare pentru suprafata		0.94	1.85	0.94
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-5.58%	85.46%	-5.58%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-2,512	12,820	-2,051
Nivel	1/D+P+4	et.3	4/D+P+4	P/D+P+4
Ajustare pentru nivel (%)		-10.00%	0.00%	-20.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		-4,500	0	-7,350
Vechime cladire	1954 Renovat 2022	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	cebrala gaz	cebrala gaz	fara	fara
Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	buna	buna	buna	buna
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				
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-16012	12820	-9401
Pret ajustat (Eur)		28,988	27,820	27,349
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)		28,988	27,820	27,349
Componente non-imobiliare				
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		28,988	27,820	27,349
Ajustare neta		-16,012	12,820	-9,401
Ajustare neta %		-26.69%	64.10%	-19.19%
Ajustare bruta		16,012	12,820	9,401
Ajustare bruta %		26.69%	64.10%	19.19%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	27,349 €			
rotunjit	27,350 €			
Curs BNR Eur/Lei la 16.09.2025	5.0783			
VALOARE PROPUSA (Lei)	138,892 lei			
			527	eur/mp

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
Suprafata utila (mp)	51.00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	4.00
Chiria lunara (EUR/luna)	204
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	2,448



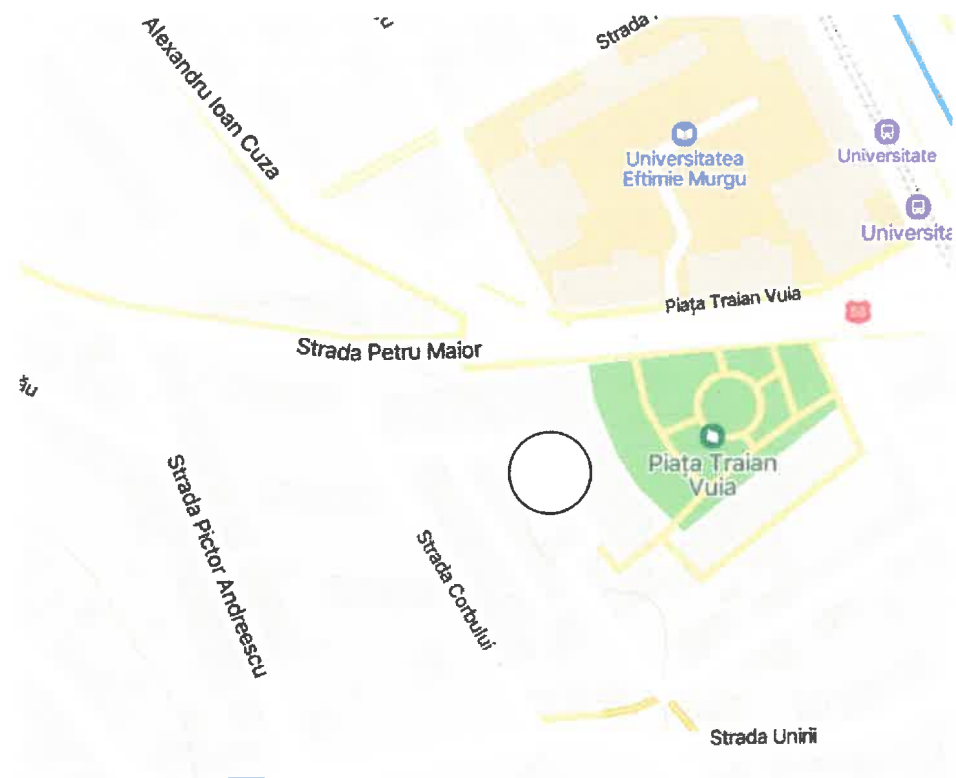
Total VBP (eur/an)	2,448
Grad de ocupare - 12 luni pe an	90.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	2,203
Total VBE (EUR/an)	2,203
Cheltuieli exploatare	4% 88
Costuri reamenajare (reparatii)	
Venit net efectiv (EUR/an)	2,115
Total VNE (EUR/an)	2,115
Rata de capitalizare	8.00%
Valoare randament (EUR)	26,438 €
Valoare randament (EUR), rotunjit	26,400 €
	134,067
Valoare randament (LEI)	lei
Curs BNR Eur/Lei la 16.09.2025	5.0783

ANEXA 3 : Rata de capitalizare

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	300	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	3,600	2,400
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	720	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	2,880	1,920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	115	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,843	2,765	1,843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	60,000	20,000	27,000
Rata de capitalizare (%)	3.07	13.82	6.83
Rata de capitalizare medie (%)	7.91		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	8.00		

ANEXA 4 Amplasament





ANEXA 5 Comparabile

imobiliare.ro

Apartment 2 camere parter, blocul 800 - 49.000

Central. Resita - Vezi Hartă

Nr. cam.: 2 Sup. utilă: 55 mp Etaj: Parter / 4 Tip prop.: Bloc de apartamente

Vezi Hartă

Descriere apartament

Agentia Marcos imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Apartament 2 camere . situat in zona centrala, langa blocul 800Moro cu urmatoarele caracteristici

Etajul 3 din 3

Se poate vinde si mobilat

Suprafata 55 mp

2 camere

Compus din: dormitor, baie, 2 holuri, Sufragerie, Bucatarie

Termopane

Usa metalica..

activimob.ro/spabu-de-birou-1-camere-de-vanzare-central-resita-50397.html



Resita 3 birouri la cheie Zona Centrala BI.800

ID: 222222, Central: Resita, 1473 afisari

20,000 EUR

OFERTA DE VANZARE adresata antreprenorilor care intentioneaza sa dezvolte afaceri intr-un mic oras de munte si au nevoie de unul sau mai multe birouri.

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Franciza Imobiliara Activ Imob Romania cu reprezentanta in Caras Severin va ofera spre cumparare un nr. de 3 birouri in Resita, zona centrala pe Str. Petru Maior nr. 2 (Bloc Administrativ 800) toate la etajul 4, dupa cum urmeaza:

- 2 birouri identice cu intrari separate avand supraf. totala de cca 28 mp. fiecare, pret de vanzare 20.000 euro/birou.
- 1 birou cu supraf. totala de cca 70 mp. pret de vanzare 50.000 euro.

De precizat faptul ca tot etajul 4 unde functioneaza mai multe firme este renovat inclusiv

0747299251

imobiliare.ro

Apartament 2 camere parter, blocul 800 - 49.000

Central: Resita - [Vezi Harta](#)

Nr. cam.:	Sup. utilă:	Etaj:	Tip prop.:
3	55 mp	Parter / 4	Bloc de apartamente

[Vezi Harta](#)

Descriere apartament

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de vanzare Apartament 2 camere, situat in zona centrala, langa blocul 800 Moro cu urmatoarele caracteristici:

- Etajul 3 din 3
- Se poate vinde si mobilat
- Suprafata 55 mp
- 2 camere
- Compus din: dormitor, baie, 2 holuri, Sufragerie, Bucatarie
- Termopane
- Usa metalica.

Lista comparabile								
Nr cr +	Ti p	Localiz are	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anuntur	ta descri
1	apt.	LangaB loc 800	55	60,000 €	et.3	1954	29.09.2025	Storia.ro
2	apt.	Bloc 800	28	20,000 €	4/D+ P+4	1954	29.09.2025	Publi24.ro
3	apt.	Bloc 800	55	49,000 €	P/D+ P+4	similar	29.09.2025	Storia.ro

FOTO



PRESEDINTE DE SEDINTA,
MIATICHESCU DOGDAN NICOLAE

[Handwritten signature]



CONTRASEMNAREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR DIETAN CORNEL

[Handwritten signature]



Anexa 1 la H.C.L. nr. 716 / 30.12.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică pe un singur lot, a unui imobil construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800

Date generale-premisele studiului de oportunitate

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

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

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

Municipiul Reșița intenționează vânzarea unui imobil: construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800

Prin vânzarea acestui imobil: construcție, municipiul Reșița urmărește ca investițiile ce se vor realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: construcție, este situat în municipiul Reșița. Imobilul ce este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în Certificatele de urbanism.

Persoana juridică care îl administrează:

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

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

Sarcini de care sunt grevate: construcției scos la vânzare nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice



Activitățile – Construcția poate fi valorificată pentru destinațiile prevăzute în Certificatele de urbanism eliberat în acest scop.

Pentru viitoarele construcții, 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 imobilului sunt:

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

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

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

Date referitoare la procedura de vânzare:

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

-ofertanții se vor putea înscrie la licitație pentru imobilul construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800.

- Cumpărătorul va achita prețul integral anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare.

-Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate de vânzarea construcției 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

Consilier juridic,
Statie Ramona

Șef serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE
MATICHESCU

DE
BOGDAN

SEDINȚĂ,
NICOLAIE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR

GENERAL
LUCIAN CORNEL



ANEXA 2 LA HCL NR. 716/30.12.2025

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

pentru vânzarea prin licitație publică pe un singur lot, a unui imobil construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea a unui imobil: construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, organizată în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul vânzătorului – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru construcției nominalizat în anunțul publicat și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestuia.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru construcție.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, **garanția este în sumă de 10.000 lei** (TVA se calculează conform legii) și care fie se va 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 fizică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru construcție.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, **garanția este în sumă de 10.000 lei** (TVA se calculează conform legii) și care fie se va 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, sau de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are sediul persoana juridică participantă;
 - f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
 - g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
 - h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
 - i) Certificat de înregistrare al firmei.

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

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

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



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

6. Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 eșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl.



800, la pretul total de pornire este de 59.350 euro, conform valorii cumulate din Rapoartele de evaluare TVA se calculează conform legii, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru construcțiul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

II. Participanții la licitația publică

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

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

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

III. GARANȚII

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

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

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

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

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

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

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

IV. DISPOZIȚII FINALE

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



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

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

4. Cumpărătorul va achita prețul integral anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare

5. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

6. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării (3 zile lucrătoare de la data emiterii deciziei privind atribuirea contractului).

7. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 5 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

8. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

9. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

10. Daunele-interese prevăzute la pct. 6 și pct. 7 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

11. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

12. *Neprezentarea la sediul autorității contractante a câștigătorului licitației pentru efectuarea plății, în termenele stipulate mai sus, se consideră refuz și atrage după sine anularea licitației, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și H.C.L. nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.*

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

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

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef serviciu,
Călin Ramona Daniela

Consilier juridic,
Statie Ramona

Inspector,
Birsanu Adela

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 716 / 30.12.2025

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică pe un singur lot, a unui imobil construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800

I.1. Informații generale privind obiectul vânzării

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

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitație publică, a unui imobil: construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800.

Construcția este situată în municipiul Reșița.

Pentru vânzarea imobilului construcție prevăzută mai sus, s-au eliberat Certificatele de urbanism nr. 432/18.11.2025, nr. 426/18.11.2025 și nr. 430/18.11.2025.

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând imobil construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800 la prețul total de pornire este de 59.350 euro, conform valorii cumulate din Rapoartele de evaluare TVA se calculează conform legii, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru construcțieul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: construcție este situat în municipiului Reșița. Imobilul care este propus pentru vânzare este format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-



U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în Certificatele de urbanism nr. 432/18.11.2025, nr. 426/18.11.2025 și nr. 430/18.11.2025.

Persoana juridică care îl administrează:

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

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

Sarcini de care sunt grevate: imobilul - construcție scos la vânzare nu este grevat de sarcini.

I.4. Elemente tehnice

Activitățile – Construcția poate fi valorificat pentru destinațiile prevăzute în Certificatele de urbanism eliberat în acest scop.

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

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

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

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

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

I.5 Termene

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

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

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

II. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

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



- vânzarea imobilului reprezentând construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 eșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, **garanția este în sumă de 10.000 lei** (TVA se calculează conform legii) și care fie se va 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 fizică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru construcție.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 eșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, **garanția este în sumă de 10.000 lei** (TVA se calculează conform legii) și care fie se va depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- d) Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, sau de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are sediul persoana juridică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;



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

i) Certificat de înregistrare al firmei.

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

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

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

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

6. Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

21. Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, la prețul total de pornire este de 59.350 euro, conform valorii cumulate din Rapoartele de evaluare TVA se calculează conform legii, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru construcția respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

III. Participanții la licitația publică

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

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

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

IV. GARANȚII

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

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

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrace 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 Construcțieuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

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

V. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

4. Cumpărătorul va achita prețul integral anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare.

5. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

6. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării (3 zile lucrătoare de la data emiterii deciziei privind atribuirea contractului).

7. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 5 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

8. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

9. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

10. Daunele-interese prevăzute la pct. 6 și pct. 7 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.



89.874,44 lei), iar potrivit Raportului de evaluare nr. 82453/30.09.2025 întocmit pentru spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, Raportul de evaluare nr. 82445/30.09.2025, întocmit pentru spațiu administrativ 143, Raportul de evaluare nr. 82458/30.09.2025, întocmit pentru spațiu administrativ 144, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile valoarea totală de piață a imobilului construcție este de 59.350 euro (301.397,105 lei), sens în care, în conformitate cu prevederile art. 363, alin 6 din OUG nr. 57/2019, vânzarea se va face la valoarea cea mai mare dintre acestea doua, în cazul de față la valoarea din valoarea cumulate din Rapoartele de evaluare și anume **59.350 euro**, la care se va adăuga cota legală de TVA.

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

Ținând cont de H.C.L. nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

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

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin.6, lit. b), art.139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin.1, alin. 2 și alin. 4, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a) și 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4, alin. 5, alin. 6 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, propun adoptarea prezentului proiect de hotărâre, în forma prezentată.

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Șef serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MĂTÎCHESCU BOGDAN NICOLAE

CONTRASCHINEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR DUCIAN CORNEL





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 prin licitație publică pe un singur lot, a unui imobil construcție format din: spațiu administrativ 126, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/50, spațiu administrativ 143, identificat în CF nr. 30006-C1-U167 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/67 și spațiu administrativ 144, identificat în CF nr. 30006-C1-U43 Reșița, nr. top R201/c/10/etI/68 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Petru Maior nr. 2-4, clădire Bl. 800.

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

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR CUCIȚĂ CORNEL



ANEXA NR. 4 la HCL nr. 30.12.2025

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Încheiat între:

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

și

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

III. PREȚUL

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

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

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

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

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

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 5 - Vânzătorul se obligă:

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

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

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI



Art. 7 - Cumpărătorul se obligă :

- să preia construcției prevăzut la art. 1 pe bază de proces verbal de predare primire, care face parte din contract.
- să plătească prețul în suma stabilită în vederea autentificării la notar a contractului de vânzare-cumpărare și a intabulării prezentului contract;
- cumpărătorul acceptă ca reprezentanții unităților care asigură întreținerea și repararea instalațiilor ce trec (dacă este cazul) în subteranul sau pe construcției proprietate să execute lucrările de reparații sau să intervină în caz de avarii. Dacă defecțiunile apar din vina operatorilor, plătesc operatorii, iar dacă daunele se produc din vina proprietarului acesta va suporta costurile.

V. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 - Riscul contractului aparține cumpărătorului

VI. ALTE CLAuze

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

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

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

VÂNZĂTOR

**Municipiul Reșița
PRIMAR
Popa Ioan**

**Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu**

**Direcția Buget, Finanțe,
Contabilitate
Asofroniei Uzun Maria**

**Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela**

**Direcția Juridică
Director Executiv
Lupșa Valentin Cristian**

**Compartiment Contracte Construcțieuri
Bîrsanu Adela**

VIZA CFP

**Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu**

CUMPĂRĂTOR



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MĂTICHESCU BOGDAN NICOLAE**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL**



ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. _____

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

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

Și

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

Construcția /construcție predat/primit este următorul:

- Construcția /construcție în suprafață de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____ Reșița, proprietatea privată a municipiului Reșița, construcție/construcție situat(ă) în Municipiul Reșița, str. _____

Construcția se predă liber de orice sarcini.

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

AM PREDAT
Din partea vânzătorului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIATCHESCU ROBDAN NICOLAE

AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului



CONTRASCHIMAREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL