

**HOTĂRÂREA NR. 529
DIN 31.10.2023**

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2023 ;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 69163 din 06.10.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 69165 din 06.10.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 71974/17.10.2023;

Văzând extrasul de CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634;

Luând în considerare Certificatul de urbanism nr. 400/27.09.2023;

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 66359/27.09.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin;

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

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

Având în vedere HCL nr. 421/2023 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

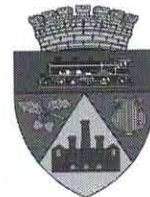
În temeiul art. 555 și art. 876 din Noul Cod civil;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 66359/27.09.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin, în suprafață construită de 249 mp și teren în suprafață de 276 mp, în cuantum total de **51.638 euro** fără TVA, , conform acestui raport de evaluare, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață pentru imobilul: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin, în suprafață construită de 249 mp și teren



în suprafață de 276 mp conform Raportului de evaluare din data de 27.09.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin, în suprafață construită de 249 mp și teren în suprafață de 276 mp, reprezentând domeniul privat al municipiului Reșița și stabilește prețul de pornire al licitației publice de **51.638 euro**, fără TVA.

(2) În urma adjudecării licitației publice, la cerere, se aprobă și posibilitatea efectuării plății prețului contractului în rate, pentru o perioadă de maximum 36 luni, cu plata unui avans de 20% din prețul de adjudecare, la cursul de schimb BNR din ziua plății, pentru fiecare plată în parte.

Art.4- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vanzarea prin licitatie publică în condițiile legii, a imobilului: teren și construcție, identificat în CF nr. 48634 Reșița, nr. cad. 48634-C1, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin, în suprafață construită de 249 mp și teren în suprafață de 276 mp, reprezentând domeniul privat al municipiului Reșița, conform Anexei nr.1, ce constituie parte integranta a prezentei hotărâri.

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

Art.6 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să analizeze ofertele în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului prevăzut la art. 2.

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

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

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

Art.- 10-Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
OVIDIU ROȘU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Duo coram

ANEXA LA HCL NR. 529/31.10.2023

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Reșița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniul@primariareșița.ro

INTRARE NR. 66359
Ziua 27 Luna 09 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip: **Hala productie (punct termic)**

Adresa:	Resita , CF 48634
Suprafata teren:	276
Suprafata construita:	249
Suprafata desfasurata:	249
Numar nivele:	P
An PIF:	1976

Data elaborarii:

25.08.2023

Client:

Primaria Resita

Destinatarul lucrarii:

Primaria Resita

Solicitare prestari servicii:

56972/22.08.2023

Elaborator:
ing. Potocean Dorel



ANEVAR 15514
EI; EBM; EPI; EIF.

CUPRINS

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

Anexe:

- | | |
|---------|--|
| Anexa 1 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei |
| Anexa 2 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului |
| Anexa 3 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren |
| Anexa 4 | Fotografiile bunului evaluat |
| Anexa 5 | Metoda comparatiei directe pentru teren |
| Anexa 6 | Determinarea valorii apreciate a terenului |
| Anexa 7 | Determinarea costului de reconstructie |
| Anexa 8 | Determinarea valorii de piata de comparatie pentru casa si teren |

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 25.08.2023

1 EUR= 4,9388 LEI

1.2.Client:

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

Primaria Resita
Primaria Resita

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

Primaria Resita

2 Rezumatul evaluarii:

2 Rezumatul evaluarii:								
Nr. crt.	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Procedura evaluarii		Descrierea si identificarea pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)		Din care, valoarea teren (Vpt)	
					LEI	EUR	LEI	EUR
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				25.08.2023				
1			Hata productie (punct termic) Spatiu productie si servicii Adresa: Resita , CF 48634	STEFAN ROMAN	255.032	51.538	40.992	8.280
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri in banca								
1	Evaluare la data de:			Intocmita de				
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea compensarii intre firme.

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

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Conform documentatiilor prezentate bunului care face obiectul prezentei evaluari		
Bunul propus:	Hala productie (punct termic)	
Suprafata desfasurata luata in calcul:	249	mp
Regim inaltime:	p	
Terenul aferent proprietatii :	276	mp
Anul PIF:	1976	
Utilizare:	Spatiu productie si servicii	
Adresa:	Resita , CF 48634	
Document de proprietate (dupa caz):	CF 48634	
Proprietar actual:	STATUL ROMAN	
CF / Numar cadastral:	CF 448634 / Top 48634	
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente		
Document de proprietate:	CF 48634	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 448634 / Top 48634
Relevuul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu cadastral

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona al carei specific este rezidential. Proprietatea imobiliara evaluata se afla in planul al doilea fata de strada principala intre blocuri, fiind un fost punct termic dezafectat. Accesul in incinta se face prin strada Petru Maior. Tot pe aceasta strada are accesul si spatiul de parcare dintre blocuri.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- spatiul are destinatia de punct termic dezafectat, fara utilizare momentana.

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

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



7 Etapa III:

Evaluarea propriu zisa

A. In zona se pot identifica proprietati similare inchiriat, din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de piata pe baza de venituri potentiale.

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexele nr.1 si 2

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate in Anexa nr 3
Metoda comparatiei directe pentru valoarea terenului este prezentata in Anexa nr 5
Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat in Anexa 6,

Calculul valorii de reconstrucie este prezentat in Anexa 7,
Calculul valorii de capitalizare a veniturilor potentiale este prezentat in Anexa 8

Vpt=	40.893	LEI
Crib=	1.019.707	LEI
Crib+Vat=	1.060.601	LEI
Crin=	214.139	LEI
Vpcost=	255.032	LEI
Vpcap=	305.552	LEI
Vpp=	255.032	LEI



8 Declaratia de conformitate:

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

ing. Potocean Dorel

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



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

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

Proprietar :

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita , CF 48634

Numărul cadastral: CF 448634 / Top 48634

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 276 mp

Construcțiile proprietății: Hala productie (punct termic)

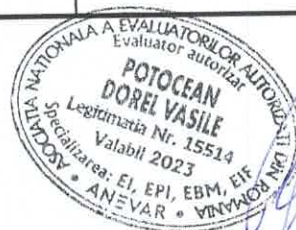
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1. Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):					
- denumire	-	-	Hala productie (punct termic)	Hala productie (punct termic)	
- utilizare	-	-	Spatiu productie si servicii	Spatiu productie si servicii	
- an punere în funcțiune, PIF	-	-	1976		
- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	-	Nu se cunoaste		
- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	-	P		
- arie utilă (Au)					
- arie construită (Ac)	m.p.		249		
- arie desfășurată (Ad)	m.p.		249		
2. Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):					
- structură de rezistență -infrastructura	-	-	fundatii continue de beton		
-suprastructura	-	-	mixta		
- consolidări realizate	-	-			
- subsol sau subsol tehnic, demisol	-	-	nu		
- înălțimile pe fiecare nivel	m	-		6	
- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-	-	planșee din beton armat		
- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-	-	planșeu din beton armat (tip terasa necirculabila)		
- pereți exteriori	-	-	Caramida		
- acoperis	-	-	terasa		
- învelitoare	-	-	carton asfaltat		
- uși și ferestre exterioare	-	-	metal cu geam simplu		
- tamplarie interioara	-	-	PVC		
- pereți despărțitori	-	-	Gips-carton		
- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-	-	stare buna		
- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-	-			fara
- instalații electrice de iluminat și forță	-	-	stare buna		
- ascensoare	-	-	NU		
- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-	-	sistem ventilatie,antiincendiu		
- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-	-	Normal		
• pentru pardoseli;	-	-			
- spatii birouri;	-	-	gresie glazurata		
- spatii depozitare	-	-	beton simplu		
• pentru pereți;	-	-			
- spatii birouri;	-	-	vopsea lavabila		
- spatii depozitare	-	-	vopsea lavabila		degradata
• uși și ferestre interioare;	-	-	metal cu geam simplu		
• alte finisaje interioare	-	-			
- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-	-	stare satisfacatoare		mediu agresiv
3. Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):					
• apa			da		
• canalizare			da		
• gaze			da		
• electricitate			da		
• termoficare			da		
• telecomunicatii			nu		
- puț de adâncime			nu		
- fosă septică			nu		
- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)					fara
- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)					
• lungime					
• latime					
suprafata teren aferent			276		
Alte facilitati					



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

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

Proprietar: STATUL ROMAN					
Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita , CF 48634					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 448634 / Top 48634					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 276,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		municipiul Resita	municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiale	Rezidentiale	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau	-			
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- construibil		X		
	- construibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru			
	- dezolant			
	- civilizat		X	
	- deosebit de favorabil			
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+4.....6 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;			
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Terenul are acces direct la strada si are o forma regulata. Distanța pana la strada este mica. Terenul este dotat cu toate utilitățile.			



ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1}...n$ și V_{uct}):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză ș.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de interes național/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Moroasa- intre blocuri	Moroasa Cartierul Francez	Govandari zona spital
4.	Suprafața terenului [mp].	1001	1000	678
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata
	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	30	50	42
		1	0,8	0,8
		30	40	34
		vdi.ro/iul 2023	imobiliare.ro/aug. 2023	storia.ro / aug.2023

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



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
			30	40	34
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		vdi.ro/iul 2023	imobiliare.ro/aug. 2023	storia.ro / aug.2023
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		0,00%	0%	5%
	corectie procentuala		0,00	0,00	1,68
	corectie bruta		30,00	40,00	35,28
	Pret corectat				
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita-Moroasa II intre blocuri	Moroasa- intre blocuri	Municipiul Resita	Municipiul Resita
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-8,00	-7,06
	Pret corectat		30,00	32,00	28,22
3	Suprafața terenului [mp]	276,00	1001	1000	678
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		30,00	32,00	28,22
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	neregulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		30,00	32,00	28,22
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		30,00	32,00	28,22
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		30,00	32,00	28,22
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			30,00	32,00	28,22
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	8,00	8,74
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			30,00	EUR/ mp	



Anexa 6:

Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluării și cursuri B.N.R.	25.08.2023
Data evaluării	4.9388
Curs LEU/EUR la B.N.R. la data evaluării	#REF!
Curs LEU/USD la B.N.R. la data evaluării	

Determinarea Vuct

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

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

Vuct = **30,00** EUR/m.p.

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

Vuct = **148** LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct **30** EUR/mp

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

Valoarea de piata a terenului este **30** EUR/mp sau **148** LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)	276,00 mp			
Val.de piata a terenului Vpt=	40.893 LEI	sau	8.280 EUR	
Pret/mp:	30 EUR/mp			



ABORDAREA PRIN COST

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

1. Cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Hala - pag.14-

2. Indici de actualizare aug.2023-Iul.2024 pentru cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Clădire cu structură din stalpi prefabricați de beton armat, zidărie portanță, ziduri de închidere de 24 cm.

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor"

Denumire obiectiv:	Magazie	An construire	1976
Adresă obiectiv:	Resita , CF 48634	Subgrupa clădire	
Loca Județ / Sector:	Resita	CARAS SEVERIN	Structura
Data evaluării:	31 decembrie 2019	Mediu de folosință	agresiv
Suprafața construită	Sc (mp) = 249,0	Grad seismic loc.	VII
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	P
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 249,0	Înălțime interioară (m)	6,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0,997	0,965	
structură							
1	7S2D912H68	249,0	2.216,9	552.008,1	1,000	1,000	552.008,1
2				0,0			0,0
Total							552.008,1
finisaje							
1	FINIHALA	249,0	359,5	89.515,5	1,000	1,000	89.515,5
2							0,0
Total							89.515,5
instalații electrice							
1	ELHALAC	249,0	128,0	31.872,0	1,000	1,000	31.872,0
2							0,0
Total							31.872,0
instalații sanitare							
1	SAHALA	249,0	124,5	31.000,5	1,000	1,000	31.000,5
2							0,0
Total							31.000,5
utilități							
1	12ECPHT5	249,0	2.044,4	509.055,6	1,000	1,000	509.055,6
2							0,0
Total							509.055,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							1.213.451,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							4.873,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							1.019.707,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							4.095,2



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE		79,0%	3.235
Depreciere fizica:			
efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	1.1	Constructii industriale	
Cod clasificare:	1.1.1.a		
Structura:	zidarie portanta din caramida, plansee b.a.		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	slaba		
Vechime cladire de evaluat (ani)	47		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.19 - poz. 2)	varsta (ani)	uzura (%)	
	minim	45	75%
	maxim	50	85%
Grad uzura calculat (%)	79,0%		
Depreciere externa:			0
Depreciere totala:			3.235
VALOAREA CLADIRE			805569
		lei/mp	860
		lei	214.139

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	249,0	1976	47	47,00
modernizare				-



Metoda capitalizarii

Determinarea valorii de capitalizare (Vcap), utilizand venitul anual brut, aferent proprietatii

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

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

Chirie ponderata

Au	186,75	mp
Ad	249,00	mp
Au inchiriabila	186,75	mp
Aui luata in calcul	186,75	mp

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

$Cu =$	0,63	locuinta individuala parter;
	0,61	apartament bloc
	0,75	apartament in vila de lux P+1
	0,75	birouri in cladiri industriale
	0,90	hala industrială ; depozit

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, **pulcatii de specialitate**, s au preluat **din contracte de inchiriere** existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Pret chirie EUR /mp
1	www.storia.ro	Sp. Comercial	Govandari		114	11,00
2	www.storia.ro	Sp. Comercial	Micro 2		600	3,00
3	www.storia.ro	Sp. Comercial	Govandari		90	9,00
4	www.storia.ro	Sp. Comercial	Stavila		120	2,00

$Chup = \text{chiria unitara de oferta} =$	4,5	EUR/mp.
$t = \text{coeficient mediu de tranzactie} = \max 1$	Alegem $t =$ 0,9	
$s = \text{coeficient de similitudine} (0.7 - 1),$	Alegem $s =$ 1	
	4,05	EUR/mp.

Chulb

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

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

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

$Chulb = \text{chiria lunara unitara, bruta}$

grad de ocupare	55,73%	$Sc =$ 249,00 mp.
		$Sc \text{ ocupat:}$ 170,00 mp.
Venit anual brut	$Vabp =$ 5.058	EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

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

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

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

Determinarea ratei de capitalizare

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Pret vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari(minime si maxime)				
1	www.storia.ro	Sp. Comercial	Stavila	min 160
2	www.storia.ro	Sp. Comercial	Govandari	max 450
Inchirieri (minime si maxime)				
3	www.storia.ro	Sp. Comercial	Stavila	min 1,00
4	www.storia.ro	Sp. Comercial	Govandari	max 9,00

$Cb 1 =$ 0,08	conf. valorii chiriei minime de	1,00	EUR/mp
$Cb 2 =$ 0,24	conf. valorii chiriei maxime de	9,00	EUR/mp
	Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de	4,50	EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata $cb =$ 8 %

Valoare de capitalizare $Vcap =$ 305.552

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







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48634 Reșița

Nr. cerere	45043
Ziua	19
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare	1005287497

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48634	276	Teren neîmprejmuit.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	48634-C1	Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri: 1; 5. construita la sol: 249 mp; Punct termic. in regim parter, din caramida, in anul 1976, Sc. desfasurata = 249 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45043 / 19/09/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA, din 19/09/2023 emis de PFA ALBAI NELU;		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 19/09/2023 emis de PFA ALBAI NELU;		
B1	se înființează CFE 48634 UAT REȘIȚA pentru imobilul în suprafața de 276 mp, nr. cad. 48634, rezultat prin transnotarea imobilului cu nr. topo. R 200/3/52/1/24 înscris în CFE 40589 REȘIȚA, în baza HCL nr. 259/30.05.2023 al Municipiului Resița-Anexa 25, poziția 31 și a documentației cadastrale avizată în data de 20.09.2023	A1, A1.1
B2	intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HCL nr. 259/30.05.2023 al Municipiului Resița-Anexa 25, poziția 31, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:200

Anexa 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
48634	276	Resița, intravilan

Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
40589	REȘIȚA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	276	Teren intravilan neîmprejmuit
Total		276	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	249	Punct Termic, in regim parter, din caramida, in anul 1976, Sc. desfasurata = 249 mp
Total		249	

Suprafata totala masurata a imobilului = 276 mp

Suprafata din act = 276 mp

Executant
Executant: PFA ALBAI NELU
Aut. RO-CE-F-0117
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Florin-Georgel Ghiciu
Semnat digital de Florin-Georgel Ghiciu
Data: 2023.09.20 11:49:45 +03:00

Data: 15.09.2023



Acasa / Resita / de vanzare / Resita / Moroasa 1 / Resita, teren urban intravilan 1001 mp

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

1001 mp - Resita - 30.000 EUR

30.000 EUR

Adresa: 191000 Resita, Romania
Tip: 191000 Resita, Romania
Tip: 191000 Resita, Romania
Tip: 191000 Resita, Romania



Carmen Vlad

carmen_vlad@ro.azimut.ro

0744 123 456

0744 123 456

0744 123 456

0744 123 456

Nume:

Prenume:

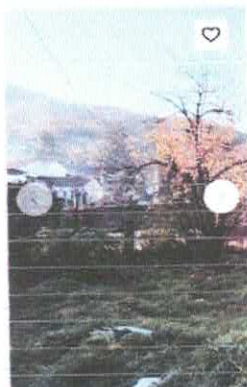
Adresa:

Telefon:

E-mail:

Sunt interesat de oferta cu ID: VD19.55278

☐ Din completarea acestui formular, sunt de acord cu [termenii si conditiile](#) site-ului



Detalii proprietate

Tip oferta:	teren
Tip operatiune:	de vanzare
Pret Vanzare:	30.000 EUR
Judet:	Caras Severin
Localitate:	Resita
Cartierul:	Moroasa 1
Suprafata teren:	1001 mp
Tip Teren:	intravilan
Deschidere:	4
Numar Fronturi:	2

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE!!!Posibilitate cumparare prin Credit Ipotecar sau absoritie de fonduri!!!Pretabil ptr investitie de Construire Garaje,etc.Teren intravilan in oras,Zona Moroasa,in suprafata de 1000 Mp,cu deschidere la drumul principal.Proprietatea are acces in imediata apropiere la apa,canal,curent,gaz.Nu se afla in zona cu risc de inundatii,pretul fiind negociabil Daca si dumneavoastra

Teren intravilan 600mp in Resita Cartier Govandari - teren constructibil in zona de Resita, județul Caras Severin - 30.000 EUR

12/02/2017

TEREN DE VANZARE IN RESITA Resita - Imobiliare - P4824.ro

4/10/2017



Specificatii

Suprafata terenului

1800.0 mp

Front strada

19.00

Cod de identificare

intravilan

Utilitati generale

Apa Canalizare Curent Gaz

Descriere Imobiliare

Terenul este situat in zona centrala a Resitei are 1800 mp, 19m front strada, apa canalizarea si conducta de gaz metan la 20 m. Terenul este la orizontala si este liber de sarcini. Suprafata totala

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Canalizare

Vezi detalii pe [www.24h.ro](#)



Teren intravilan 600mp in Resita Cartier Govandari

Resita, județul Caras Severin

30.000 EUR

50 EUR / mp

Comision 2% cumparator



Detalii

Teren situat in zona centrala a Resitei, pe strada nr. 19, in apropierea Spitalului Județean, lângă terenul de fotbal Gloria.

Terenul are suprafata perfect dreapta de 600mp, cu posibilitatea de construire la un etaj.

Dimensiuni: Front strada 19m, latime 30.00m, adancime 32.00m.

Planul P4824, teren nr. 19

Caracteristici

Suprafata teren

600 mp

Front strada

19 m

Tip teren

Clasificarea teren

Construcție pe teren

← Inapoi la lista

Spatiu Comercial de inchiriat - Caras-Severin - Resita (comuna) - Resita

← Inapoi la lista

Spatiu Comercial de inchiriat - Caras-Severin - Resita (comuna) - Resita



intermedieri imobiliare

- since 2012 -

contact:
tel: 0724.070.200
0722.665.522



Inchiriez Spatiu Comercial Govandari

Caras-Severin (judet), Resita

1 200 €
11 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 114 m²
Suprafata utila (m²): 114
Tip proprietate: centru comercial
Suprafata teren (m²): 114 m²
Stare: renovat
Anul constructiei: 1977
Orientare: nord si vest

1021/01, 4:47 PM

1021/01, spatiu comercial de inchiriat - Caras-Severin (judet), Resita - 5154877 - www.imm.ro

1021/01, 4:47 PM

1021/01, spatiu comercial de inchiriat - Caras-Severin (judet), Lunca Buzului - 5737143 - www.imm.ro

Spatiu comercial, restaurant, Micro 2, ID 794

Caras-Severin (judet), Lunca Buzului

2 000 €
3 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 600 m²
Suprafata utila (m²): 600
Anul constructiei: 1975

← Inapoi la lista

Spatiu Comercial de inchiriat - Caras-Severin - Resita (comuna) - Resita

← Inapoi la lista

Spatiu Comercial de inchiriat - Caras-Severin - Resita (comuna) - Resita



Real

Inchiriez spatiu comercial, 90 mp

Caras-Severin (judet), Resita

800 €
9 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 90 m²
Suprafata utila (m²): 90

Descriere anunt

Inchiriez spatiu comercial, 90 mp, situat pe Bulevard in cartierul Govandari.



Spatiu depozitare, productie, Stavila, comision 0, ID 663

Caras-Severin (judet), Stavila

300 €
2 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 140 m²
Suprafata utila (m²): 120
Anul constructiei: 1980

Descriere anunt

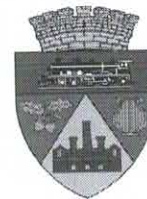
Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de inchiriere sau Vanzare Spatiu comercial pentru productie sau depozit cu urmatoarele caracteristici:

Acordul auto se face prin tota Unitate de pompei Caras-Severin.
140 mp construiti / 120 mp utilizati in suprafata de 40 mp

PREZENTARE DE SPATIU
OVIȘIU ROSU



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin

Date generale-premisele studiului de oportunitate

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

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

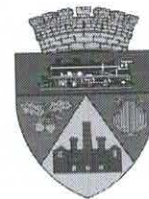
Art. 139, alin. 2:

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

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

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

Municipiul Reșița intenționează să vândă imobilul: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin, prin organizarea unei proceduri de licitație publice cu strigare.



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

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

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

- Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

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

Persoana juridică care îl administrează:

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

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

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

Dotarea cu utilități: Construcția: spațiu administrativ se află în proximitatea rețelilor de utilități.

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

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

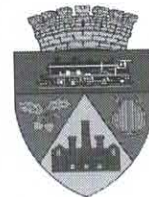
Prețul adjudecat la licitație pentru acest imobil: spațiu administrativ se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației:

Tipul de licitație va fi licitație publică cu strigare.

Date referitoare la procedura de vânzare:

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



- oferanții se vor putea înscrie la licitație pentru acest imobil: spațiu administrativ;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliara.

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

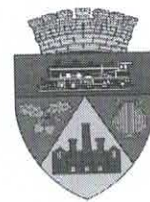
Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

CONTRASECȚIONAR
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEA LUCUR

PREȘEDINTE DE Ședință
Călin Ramona Daniela





ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

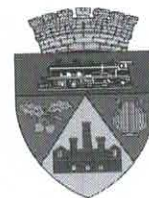
D O C U M E N T E

PRIVIND LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE

**PENTRU CUMPĂRAREA: imobilului: teren și
construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr.**

Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str.

Sportului, FN, jud. Caraș-Severin



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin

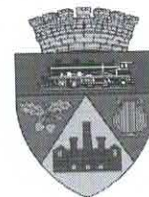
Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul/ sediul în România, pentru a participa la licitația publică cu strigare, pentru cumpărarea a imobilului: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin, proprietate privată a municipiului Reșița, licitația fiind organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul Direcției 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 imobilul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării construcției.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

. Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a **1560 euro, fara TVA**, la cursul euro în ziua plății, reprezentând 3% din prețul de pornire al licitației și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
 - e) Cazier fiscal și Certificat fiscal eliberate de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;
 - f) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
 - g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
 - h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.



Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declaratie de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a **1560 euro, fără TVA**, la cursul euro în ziua plății, reprezentând 3% din prețul de pornire al licitației și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- h) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- i) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- j) Certificat de înregistrare al firmei.

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

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

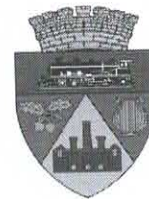
4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora ____, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat și data licitației.

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

- a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;
- b) oferta trebuie să fie fermă;
- c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;
- d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;



- e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare -cumpărare a imobilului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 400/27.09.2023;
- f) licitația se va desfășura prin strigare, iar **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 51.638, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare; TVA se va aplica în condițiile legii.
- g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 3 pași față de prețul minim de pornire al licitației, atunci când la licitație participă cel puțin doi ofertanți;
- h) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

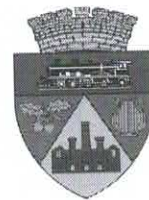
8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.
9. Ofertanților necâștigători, li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.
10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:
- a) dacă ofertantul își 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 Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.
- Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.
11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la:
- casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.
12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția concedentului și nu se mai poate retrace, fiind înregistrată ca avans la prețul de concesiune.

III. DISPOZIȚII FINALE

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

14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.

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



În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIU LOCAL



CONTRASECINEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



C E R E R E

de participare la licitația publică cu strigare

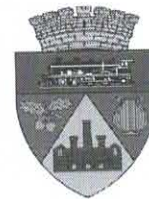
S.C. _____ cu sediul în _____,
str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la
Registrul Comerțului _____ reprezentată
prin _____ în calitate de _____ cu
împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____
nr. _____ eliberat de _____ la data _____
CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de
_____ în vederea cumpărării unui imobil: teren și construcție, identificate în CF
nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-
Severin

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, _____



ANEXA NR. 3 la HCL 529/31.10.2023

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Imobilul: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin

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

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Spațiul administrativ/social se va utiliza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 400/27.09.2023.

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

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

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

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

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

III. ELEMENTE DE PREȚ

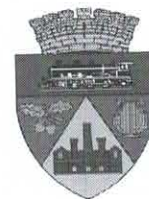
4.1. Prețul minim de pornire al licitației este contravaloarea în lei la cursul euro în ziua plății, a 51.638 euro, fără TVA și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin Raportul de evaluare nr. 66359/27.09.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul: teren și construcție, identificate în CF nr. 48634 Reșița, nr. Cadastral 48634, situat în municipiul Reșița, str. Sportului, FN, jud. Caraș-Severin. În prețul vânzării nu este inclus TVA, valoare ce va fi aplicată conform prevederilor legale.

4.2. Plata prețului vânzării imobilului se va efectua anterior încheierii contractului, sau *în rate lunare cu plata unui avans de 20%*;

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

IV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestației, iar în cazul în care nu sunt mulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa instanțelor de judecată, conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.



V. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.
2. Nesemnarea de către câștigătorul licitației a contractului de vânzare – cumpărare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată ca titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză. Cumpărătorul va achita prețul integral
3. După vânzare, realizarea obiectivelor de investiții se va face numai pe baza unui proiect unitar legal avizat și aprobat și a autorizației de construcție emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
4. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe cumpărător.
5. Toate lucrările privind devierea rețelelor și utilităților din zona și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.
6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de **50 lei**.

ORGANIZATOR

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
OVIDIU ROȘU



CONTRASENINĂȚA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR