



**HOTĂRÂREA NR. 409
DIN 27.08.2024**

privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Zarandului

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2024

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reșița nr 72069 din 23.08.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 72070 din 23.08.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr.72111/23.08.2024;

Având în vedere extrasul CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2;

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 280/22.08.2024;

Văzând poziția din inventar pentru acest obiect de patrimoniu, conform căreia valoarea de inventar a terenului și construcției, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița este de 268.238,59 lei;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 67525/08.08.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Zarandului;

Ținând cont de Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 67525/08.08.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Zarandului, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz



civil sau penal, pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare;

Art. 2- Se aprobă vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului, la pretul total de pornire de 60.943 euro, conform raportului de evaluare, fără TVA, valoarea totală din inventar fiind de 268.238,59 lei;

Art.3- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului, 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 anuțului 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. 397/13.04.2021, în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

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

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

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

Art.9- Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICESCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR IULIAN CORNEL



RAPORT DE EVALUARE

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

Adresa:	Resita , CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2
Suprafata teren:	279,7
Suprafata construita:	253
Suprafata desfasurata:	253
Numar nivele:	P
An PIF:	1981

Data elaborarii:	31.07.2024
Client:	Primaria Resita
Destinatarul lucrarii:	Primaria Resita
Solicitare prestari servicii:	65545/29.07.2024

Elaborator:
ing. Potocean Dorel



ANEVAR 15514
EI; EBM; EPI; EIF.

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarii lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice.
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor.
- 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: 31.07.2024
Cursul valutar la data 31.07.2024 1 EUR= 4,9753 LEI

1.2 Client:

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

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este: Primaria Resita

2 Rezumatul evaluarii:

A. Rezumatul evaluarii								
Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de plata (Vpp)		Din care valoarea teren (Vpt)	
LEI					EUR	LEI	EUR	
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			31.07.2024					
1			Hala productie (punct termic) Spatiu productie si servici Adresa: Resita , CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2	STATUL ROMAN	303.212	60.943	54.550	10.964
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri in banca								
1	Evaluare la data de:			Intocmita de				
1.1								

3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadru 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 plata a terenului in vederea compensarii intre firme.

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

Conținutul documentației prezentate bunul care face obiectul prezentei declarații este:		
Bunul propus:	Hala productie (punct termic)	
Suprafata desfasurata luata in calcul:	253	mp
	Constructia se compune din doua apartamente CF 38369-C1-U1 151 mp. si CF 38369-C1-U2 102 mp. Spatiul despartitor dintre ele a fost anulat asa ca acestea au fost analizate impreuna, desi nu sa facut modificarea in CF	
Regim inaltime:	P	
Terenul aferent proprietatii :	279,7	mp
Anul PIF:	1981	
Utilizare:	Spatiu productie si servicii	
Adresa:	Resita , CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2	
Document de proprietate (dupa caz):	CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2	
Proprietar actual:	STATUL ROMAN	
CF / Numar cadastral:	CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2	
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente		
Document de proprietate:	CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2
Relevul 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 Zarandului. 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 plata 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.1si 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=	54.550	LEI
Crib=	1.036.088	LEI
Crib+Vat=	1.090.639	LEI
Crin=	248.661	LEI
Vpcost=	303.212	LEI
Vpcap=	310.461	LEI
Criteriile de alegere Vpp sunt urmatoarele:		

Vpp= 303.212 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 (V_{pcost})

Proprietar :

STATUL ROMAN

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita , CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2

Numărul cadastral:

CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

279,7 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	-	1981		
	- 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.	253		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	253		
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		5	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasa necirculabilă)	
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperis	-		terasa	
	- învelitoare	-		carton asfaltat	
	- uși și ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	
	- tamplarie interioara	-		metal	
	- pereți despărțitori	-		caramida si BCA	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. 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	-			
	- 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;	-		ciment scivisit	
	- 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	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				fara
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafața teren aferent		279.7		
	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: Amplasamentul proprietății/Adresa:					
Resita , CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 279,70 [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		Rezidentiala	Rezidentiala	zonza B
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu 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)			regulata	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru			
	- dezolant			
	- civilizat		X	
	- deosebit de favorabil			
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră s. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi s. 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.	Pondere suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- constructibil normal		X	
	- constructibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general s. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+4.....6 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U , în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- 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 și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. 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 Vuct1....n și Vuct):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză s.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică de interes national/local ...) si iudetul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV Intim	Moroasa Cartierul Francez	Centru
4.	Suprafata terenului [mp].	1500	1000	800
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp].	42	49	60
	oferte*)	0,9	0,8	0,8
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie	38	39	48
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei si sursa informării.	Publi24.ro/aug. 2024	storia.ro/aug. 2024	imobiliare.ro / aug.2024

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
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		38	39	48
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/aug. 2024	storia.ro/aug. 2024	imobiliare.ro / aug.2024
	corectie procentuala		0,00%	0%	5%
	corectie bruta		0,00	0,00	2,40
	Pret corectat		37,80	39,20	50,40
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita-Moroasa II intre blocuri	IV Intim	Moroasa Cartierul Francez	Centru
	corectie procentuala		5%	0%	-20%
	corectie bruta		1,89	0,00	-10,08
	Pret corectat		39,69	39,20	40,32
3	Suprafața terenului [mp]	279,70	1500	1000	800
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		39,69	39,20	40,32
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		39,69	39,20	40,32
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		39,69	39,20	40,32
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		39,69	39,20	40,32
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			39,69	39,20	40,32
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1,89	0,00	12,48
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			39,20	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii	31.07.2024
Curs LEU/EUR la B.N.R. la data evaluarii	4,9753
Curs LEU/USD la B.N.R. la data evaluarii	#REF!

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 = 39,20 EUR/m.p.

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

Vuct = 195 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 39 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 39 EUR/mp sau 195 LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)

279,70 mp

Val.de piata a terenului Vot=

54.550 LEI

sau

10.964 EUR

Pret/mp:

39 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 structura 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	1981
Adresă obiectiv:	Resita, CF 38369-C1-U1, CF 38369-C1-U2	Subgrupa clădire	
Locaș / Județ / Sector:	Resita	CARAS SEVERIN	Structura
Data evaluării:	31.07.2024	Mediu de folosință	agresiv
Suprafața construită	Sc (mp) = 253,0	Grad seismic loc.	VII
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	P
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 253,0	Înălțime interioară (m)	5,00

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	253,0	2.216,9	560.875,7	1,000	1,000	560.875,7
2				0,0			0,0
Total							560.875,7
finisaje							
1	FINIHALA	253,0	359,5	90.953,5	1,000	1,000	90.953,5
2							0,0
Total							90.953,5
Instalații electrice							
1	ELHALAC	253,0	128,0	32.384,0	1,000	1,000	32.384,0
2							0,0
Total							32.384,0
Instalații sanitare							
1	SAHALA	253,0	124,5	31.498,5	1,000	1,000	31.498,5
2							0,0
Total							31.498,5
Învelișuri							
1	12ECPHT5	253,0	2.044,4	517.233,2	1,000	1,000	517.233,2
2							0,0
Total							517.233,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							1.232.944,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							4.873,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							1.036.088,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							4.095,2



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		76,0%	3.112
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:	buna		
Vechime cladire de evaluat (ani)	43		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.19 - poz. 2)	<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>	
	minim 40	70%	
	maxim 45	80%	
Grad uzura calculat (%)	76,0%		
Depreciere externa:			0
Depreciere totala:			3.112
VALOAREA CLADIRE			787427
			lei/mp 983
			lei 248.661

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	253,0	1981	43	43,00
modernizare				-



Chulb = Chup x t x s

Chup = chiria unitara lunara de piata fara TVA

Chirie ponderata

Au	189,75	mp
Ad	253,00	mp
Au inchiriabila	189,75	mp
Aui luata in calcul	189,75	mp

***Au* inchiriabila=Au=Ad x Cu**

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

*Chirile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe **www.imobiliare.ro**, **www.publi 24.ro**, **publicatii 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 = <i>chiria unitara de oferta</i> =		4,5	EUR/mp.
t = <i>coeficient mediu de tranzactie</i> = max 1	Alegem t =	0,9	
s = <i>coeficient de similitudine (0,7 - 1)</i> ,	Alegem s =	1	
Chulp		4,05	EUR/mp.

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

$$V_{abp} = Chulb \times 12 \times Aui \times Go / 100$$

Aui = aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare

Chulb = chiria lunara unitara, bruta

grad de ocupare	55,73%
Venit anual brut	Vabp= 5.139

Sc= 253,00 mp.
Sc ocupat: 140,00 mp.

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

$$V_{cap} = V_{abp} \times 100 / cb$$

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare

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

Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de 4,50 EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata	cb =	8	%
---	-------------	----------	----------

EUR

Valoare de capitalizare $V_{cap} =$

310.461

64,242

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







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 38369-C1-U1 Reșița

Nr. cerere **49193**
Ziua **26**
Luna **07**
Anul **2024**

Cod verificare
100171341569



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resița, Ap. 1, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: terasa,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38369-C1-U1	151	134	60/100	60/100	Apartament nr. 1 compus din 3 spatii: suprafata utila 134,36 mp. suprafata construita 150,95 mp. cota parte teren 166,61 mp. cota parte parti comune 59,50%

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12456 / 11/05/2012		
Act Notarial nr. 749, din 10/05/2012 emis de STEFANIGA MARINELA;		
B1	Se înființează cartea funciara 38369-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 38369-C1-U1/Resita, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 38369-C1 inscrisa in cartea funciara 38369-C1;	A1
Act Administrativ nr. 2086, din 27/01/2012 emis de ocpi caras-severin (Documentatia tehnica avizata de OCPI la 27.02.2012);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului cu incheierea de cf 61/23.01.1981 din CFE 33450 UAT Resita, provenita din conversia CF pe hirtie 3722 Cilnic, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38369-C1/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 3294 din 13-FEB-12;		

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 38369-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resița, Ap. 1, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: terasa,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38369-C1-U1	151	134	60/100	60/100	Apartament nr. 1 compus din 3 spatii: suprafata utila 134,36 mp. suprafata construita 150,95 mp. cota parte teren 166,61 mp. cota parte parti comune 59,50%

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
26/07/2024, 10:09

PÂNDELA DRĂRARIU
SOFICA PETRONELA
Referent



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 38369-C1-U1 Reșița

Nr. cerere 49193
Ziua 26
Luna 07
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Resița, Ap. 1, Jud. Caraș-Severin
Părți comune: terasa.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38369-C1-U1	151	134	60/100	60/100	Apartament nr. 1 compus din 3 spații: suprafata utila 134,36 mp. suprafata construita 150,95 mp. cota parte teren 166,61 mp. cota parte parti comune 59,50%

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietati si acte			
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe	
12456 / 11/05/2012			
Act Notarial nr. 749, din 10/05/2012 emis de STEFANIGA MARINELA:			
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38369-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 38369-C1-U1/Resita, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 38369-C1 inscrisa in cartea funciara 38369-C1;	A1	
Act Administrativ nr. 2086, din 27/01/2012 emis de ocpi caras-severin (Documentatia tehnica avizata de OCPI la 27.02.2012);			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului cu incheierea de cf 61/23.01.1981 din CFE 33450 UAT Resita, provenita din conversia CF pe hirtie 3722 Cilnic, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1	
1) STATUL ROMAN			
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38369-C1/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 3294 din 13-FEB-12;			

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 38369-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate Individuală, Adresa: Loc. Resița, Ap. 1, Jud. Caraș-Severin
Părți comune: terasa.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38369-C1-U1	151	134	60/100	60/100	Apartament nr. 1 compus din 3 spații: suprafata utila 134,36 mp. suprafata construita 150,95 mp. cota parte teren 166,61 mp. cota parte parti comune 59,50%

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
26/07/2024, 10:09

PÂNDELA DRĂRARIU
SOFICA PETRONELA
Referent

Carnegie-Sevens Resale Veeva pharmaceuticals

B2724 5 08 PM

1.000 m² teren de vânzare - Caras-Severn (judet), Restia - 8567936 - www.stona.ro

storia



Descrizione

Teren intravilan în suprafață de aprox. 1.500mp pentru construcție, pe str. Camineilor (în spațiul magazinului de termopane second-hand), la 300m de sensul giratoriu de la intru. cu toate utilitățile. Curent electric cu contract de furnizare, apa este pe teren (trebuie doar încheiat contractul cu Aquaceras), canalizare și gazele metan la marginea terenului. Acces direct la masina pe proprietate, priveliște panoramică (nu se poate lua)

Vezi detalii pe www.robitel.ro

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Caras-Severin > Resita > Desvanzari: Teren Resita intravil.



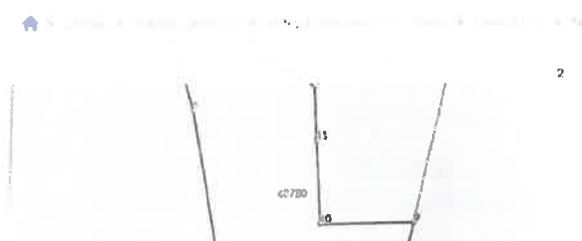
De vanzare Teren Resita intravilan cartier Francez proprietar

Resita, Caras-Severin

49 000 €

49 €/m²

Teren Construcții intravilan de 800 mp. în zona Centrul Civic, Reșița pret 48.000 € | Imobiliare.ro



Teren Constructii intravilan de 800 mp, în Centrul Civic

48.000 €

60 € / mp

Centrul Civic, Județul Caraș Severin

Intravilan Constructii f s 17 m

Descrizione

Teren aproape de centru-pretabil pentru casa. ID 1019



Anexa 1 la HCL 489/27.08.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Zarandului

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 să vândă un imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Zarandului, prin procedura vânzării prin licitație publică.

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

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: terenul și construcția sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul ce este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Zarandului având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism.

Persoana juridică care îl administrează:

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

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

Sarcini care sunt grevate: terenul nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

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

Pentru viitoarele construcții pe acest teren, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.



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

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

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

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

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație pentru teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Zarandului.
- Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 60 zile de la data încheierii contractului.
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliara.

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MĂTICHESCU BOGDAN NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR IULIAN CORNEL





ANEXA 2 LA HCL NR. 409/27.08.2024

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369 , CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul vânzătorului – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în condițiile legii și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestuia.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului , **garanția este în sumă de 9.100 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:



- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului, **garanția este în sumă de 9.100 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- i) Certificat de înregistrare al firmei.

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

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

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

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

6. Ofertele se redactează în limba română.

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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



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

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului, la **prețul de pornire de 60.943 euro fără TVA, conform raportului de evaluare,** cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

II. Participanții la licitația publică

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

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



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

III. GARANȚII

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

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

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

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

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

4. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la:

casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

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

IV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și 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.

4. Contractul de vânzare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.
- 5.. ***Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.***

ORGANIZATOR

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Adela Bîrsanu**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHEȘCU ROȘAN NICOLAE**



**CONTRASECTANT
SECRETAR GENERAL
PUCUR DUCĂN CORNEL**



CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369 , CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului

I.1. Informații generale privind obiectul vânzării

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

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitație publică, a unui imobil: teren pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369 , CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului .

Terenul și construcția sunt situate în intravilanul municipiului Reșița

Pentru vânzarea imobilului prevăzut mai sus s-au eliberat Certificatul de urbanism nr. 280/22.08.2024.

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului, la prețul de pornire de 60.943 euro, fără TVA, conform raportului de evaluare cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: terenul și construcția sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism nr. 280/22.08.2024.

Persoana juridică care îl administrează:



Imobilul care este propus a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;
Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini care sunt grevate: terenul nu este grevat de sarcini.

I.4. Elemente tehnice

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

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

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

- 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 terenul;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

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

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

I.5 Termene

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

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

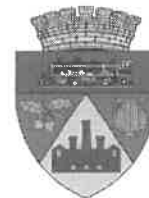
Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

II. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului, **garanția este în sumă de 9.100 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;



d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

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

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

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

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.

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

c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului, **garanția este în sumă de 9.100 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);

d) Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

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

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

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

i) Certificat de înregistrare al firmei.

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

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

4. Oferta pentru licitație se depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția



pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

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

6. Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului, la **prețul de pornire de 60.943 euro, fără**



TVA, conform raportului de evaluare cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

III. Participanții la licitația publică

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

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

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

IV. GARANȚII

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

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

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își 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.

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 retrace, 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 terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu*



prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

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

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

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

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

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

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



CONTROSEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR BOGDAN 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 licitație publică în condițiile legii, a unui imobil, teren și construcție, identificat în CF nr. 38369 Reșița, nr. cad. 38369, CF 38369-C1-U1 și CF 38369-C1-U2 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Zarandului.

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, _____

PREȘINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASINTEZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR UCRĂIN COLNEZ

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 imobilului, precum și art. 555 și art. 1650 din Noul Cod Civil, art. 108 lit.e, art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, art. 364, alin. 1, din OUG. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

III. PREȚUL

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

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

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

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

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

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 5 - Vânzătorul se obligă:

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

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

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. _____

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

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

Și

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

Terenul/construcția predat/primit este următorul:

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

Terenul se predă liber de orice sarcini.

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

AM PREDAT
Din partea vânzătorului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



CONTRACTANT
SECRETAR GENERAL
BUCUR NICOLAE CORNEL