

**HOTĂRÂREA NR. 173
DIN 06.05.2019**

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafață de 1000 mp identificat în CF nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b, teren intravilan, situat în Cartier Moniom F.N, din municipiul Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 06.05.2019;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Reșița și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița Serviciul Cadastru Contracte Terenuri, Compartimentul identificare, înregistrare, publicitate imobiliară și registru spații verzi;

Având în vedere adresa înregistrată la Registratura generală a municipiului Reșița sub nr. 4045/16.01.2019, prin care SC AUTO JASMINA SRL și-a exprimat intenția privind cumpărarea suprafeței de teren de 1000 mp, identificată în CF nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b;

Văzând extrasul de CF nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b;

Ținând seama de Raportul nr. 37513/02.05.2019;

Luând în considerare Certificatul de Urbanism nr. 90/12.03.2019;

Având în vedere raportul de evaluare nr. 133/12.12.2018, întocmit de SC ANDCONSULT SRL, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilului reprezentând teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b;

Văzând H.C.L. nr. 21/2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/fără licitație publică a imobilelor proprietatea municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către municipiul Reșița, constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și aprobarea regulamentului de funcționare;

Ținând cont de prevederile art. 123 alin.1) și 2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 4 din Legea nr.213/1998 proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Conform art. 553, art. 555, art. 559, art. 565 și art. 1650 din Codul Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c și alin. 9 art.45 alin. 3, art. 115 alin.1 lit.b, alin.3 și alin. 6 ale Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1- Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare, în condițiile legii, a unui imobil TEREN în suprafața de 1000 mp, situat în intravilanul municipiului Reșița, zona Cartier Moniom, reprezentând domeniul privat al municipiului Reșița, identificat conform Carte Funciara nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b.

Art.2 – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vanzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafata de 1000 mp teren intravilan, situat în municipiul Reșița, Cartier Moniom F.N., reprezentând domeniul privat al municipiului Reșița, identificat conform Carte Funciara nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b, conform Anexei nr.1 parte integranta a prezentei.

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

Art.4- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește raportul de evaluare nr. 133/12.12.2018, întocmit de SC ANDCONSULT SRL. pentru terenul în suprafață de 1000 mp , identificat conform Carte Funciara nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b și stabilește prețul de pornire al licitației de **5,8 euro/mp**, conform acestui raport de evaluare.

Art.5- Se împuternicesc comisiile stabilite prin HCL 21/31.01.2019 să analizeze ofertele în vederea vânzării terenului prevăzut la art. 1și să soluționeze eventualele contestații.

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

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

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

Art.9- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”;
- Direcției Urbanism;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL**



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului teren proprietatea privată a municipiului Reșița, în suprafață de 1000 mp, situat în intravilanul municipiului Reșița, Cartier Moniom FN, teren identificat în Cf nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art.123, alin. (1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală - republicată, 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 terenul situat în intravilan, Cartier Moniom FN, în suprafață totală de 1000 mp, identificat prin C.F. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b, prin organizarea unei proceduri de licitație publică cu strigare. Prin vânzarea Terenului, 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.

Terenul se vinde în urma manifestării intenției de cumpărare a firmei SC AUTO JASMINA SRL, cu sediul în municipiul Reșița, str. Cpt. Ioan Poptelecan, bl.7, sc.1, ap.8, Județ Caraș-Severin, înregistrată la ORC sub nr. J11/801/26.09.20060, CUI 19051749, reprezentată prin Delegația de reprezentare de domnul Milenovici Dușco Marius, în calitate de administrator, în scopul construirii unei stații ITP.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

- Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (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.

Sarcini de care este grevat: conform extrasului de carte funciară terenul nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: dezvoltare activități economice. Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Dotarea cu utilități:- Terenul nu este racordat la toate rețelele de utilități.

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;
- 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 teren 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 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 numai pentru tot Terenul;
- Cumpărătorul achită prețul integral anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

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

Consilier primar
Coordonator D.A.D.P.P
Lengyel Marius Adrian



Șef Serviciu
Gârtoi Marius Liviu



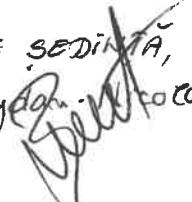
Consilier Juridic
Vezeu Alin



Inspector
Floarea Adelinea



PRESEDINTE DE SEDINTA,
MAICHESCU Bogdan - Nicolae



CONTRASECĂNEASĂ
SECRETAR

Lucian - Cornel



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

D O C U M E N T E

PRIVIND LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE
PENTRU CUMPĂRAREA UNUI IMOBIL (TEREN) ÎN
REȘIȚA, STR. CARTIER MONIOM FN,
PROPRIETATEA MUNICIPIULUI REȘIȚA

C E R E R E

de participare la licitație

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) în Reșița, Cartier Moniom FN, proprietate privată a municipiului Reșița.

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

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

Pentru vânzare teren 1000 mp identificat în Cf nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b

Ofertanții interesați, persoane fizice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică cu strigare, pentru cumpărarea terenului în suprafață de 1000 mp, situat în Reșița, Cartier Moniom FN, proprietate privată a municipiului Reșița, organizată în conformitate cu HCL nr. 21/2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița, cu modificările și completările ulterioare, vor depune la sediul concedentului – „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 _____, documentația de licitație pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice cu strigare în vederea vânzării terenului.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică cu strigare
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de _____ lei ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a _____ 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);
 - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Copie xerox a chitanței de _____ lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de _____ lei;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a _____ 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);
 - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș Severin.
- f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- h) Copie xerox a chitanței de _____ 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. Licităția publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora _____ la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

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

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

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

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

f) licitația se va desfășura prin strigare, iar **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 5,8 euro/mp, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 0,5 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;

g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 3 pași față de prețul minim de pornire al licitației ;

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 retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

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

III. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licităția 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 doi în conformitate cu prevederile*

legii. În caz contrar licitația nu va mai avea loc, amânându-se pentru o altă dată. În acest sens se va încheia un proces-verbal de constatare.

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

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – 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. , 21/2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița, cu modificările și completările ulterioare, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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

17. *Eventualele contestații se vor depune la registratura - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, în termen de 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației.*

ORGANIZATOR

Consilier primar
Coordonator D.A.D.P.P
Lengyel Marius Adrian



Șef Serviciu
Gârtoi Marius Liviu



Consilier Juridic
Veroc Alin



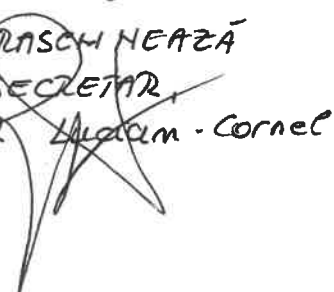
Inspector
Floarea Adelina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHESCU Bogdan Nicolae



CONTRASCHIEZĂ
SECRETAR
BUCUR Adrian Cornel



CAIET DE SARCINI

pentru vânzare teren 1000 mp identificat în Cf nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Teren în suprafață de 1000 mp situat în intravilanul municipiului Reșița, Cartier Moniom FN, identificat în CF nr. 32746 Reșița, nr. cadastral 916, top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b.

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus este proprietate privată a municipiului Reșița, conform Raportului nr. 37513/02.05.2019 privind verificarea terenului situat în Reșița, Cartier Moniom FN;

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 90/12.03..2019 și va fi calculată pentru gradul 7 de seismicitate.

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. Amplasarea în teren ca și accesele 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 si utilităților existente în zonă, care vor fi executate și plătite de concesionar.

III. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este contravaloarea în lei la cursul euro în ziua plății, a 5,8 euro/mp. și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit în data de 12.12.2018 de către SC ANDCONSULT SRL și ținând cont de zona de amplasare, echipare tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. În prețul vânzării nu este inclus TVA, valoare ce va fi aplicată conform prevederilor legale.

4.2. Plata prețului vânzării terenului se va efectua anterior încheierii contractului.

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

IV. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestației conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

V. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile si 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 si aprobat si 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 _____ lei.

ORGANIZATOR

Consilier primar
Coordonator D.A.D.P.P
Lengyel Marius Adrian



Șef Serviciu
Gârtoi Marius Liviu



Consilier Juridic
Vezec Alin



Inspector
Floarea Adelina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

MATICHESCU Bogdan - Nicolae



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR

BUCHER Lucian - Cornel



Nr. Raport/data: 133/12.12.2018

(destinatar PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA)

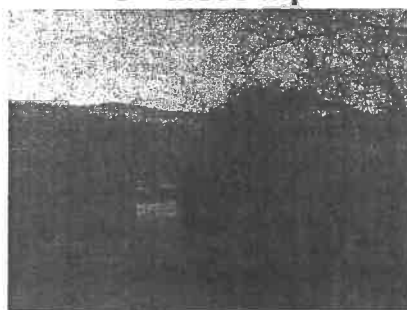
RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare:

TEREN

CF 32746 Resita, Nr. Cad 916, Top 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b;

S = 1.000 mp



Adresa: Loc. Resita, Cartier Moniom - DN 58B - FN, jud. Caras-Severin
Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
Proprietari: ORASUL RESITA

Client si utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

DECEMBRIE 2018

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC ANDCONSULT SRL și al PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA.

1 SINTEZA PRINCIPALELOR ELEMENTE

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul SC ANDCONSULT SRL a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății care are, conform extrasului de carte funciară și documentelor furnizate de către proprietar prezentate evaluatorului, următoarea structură:

- Teren în suprafața de 1.000 mp, situat pe Cartier Moniom - DN 58B - FN, Resita;

Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF astfel:

- CF 32746 Resita, Nr. Cad 916, Top 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b;
- Proprietar: ORASUL RESITA.

Conform extrasului CF nr. 32746 Resita din 25.01.2012 avut la dispoziție, proprietatea este grevată de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect în vederea vânzării.

Data de referință a evaluării este 10.12.2018. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,6480. Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator Anderca Florin Radu în data de 10.12.2018, în prezența unui reprezentant al proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR – EDITIA 2018 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013)	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluărilor ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	▪ Legislația în vigoare

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra terenului, considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

În urma aplicării metodelor descrise în raport s-au obținut următoarele valori:

⇒ Tehnica (Metoda) comparațiilor: 5.800 EUR

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

5.800 EURO (echivalent a 27.000 lei)

- valoarea nu este afectată de TVA
 - valoarea opinată este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative exprimate în lucrare.
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a Bunurilor – editia 2018 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013).

Cu stimă,

SC ANDCONSULT SRL



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

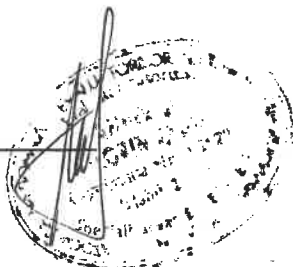
- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator în prezenta proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Cu stimă,
Evaluator:

Anderca Florin Radu
Evaluator EPI, EI,



CUPRINS

COPERTA	1
1 SINTEZA PRINCIPALELOR ELEMENTE	2
1.1 CERTIFICARE.....	4
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1 MISIUNEA DE EVALUARE	6
2.2 DATA EVALUĂRII	7
2.3 DATA INSPECȚIEI ȘI EXTINDEREA INSPECȚIEI.....	7
2.4 MONEDA RAPORTULUI	7
2.5 INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	7
2.6 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	7
2.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE	8
2.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	8
2.9 IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
3 PREZENTAREA DATELOR	11
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ.....	11
3.2 DATE PRIVIND ZONA, VECINĂȚĂȚILE ȘI LOCALIZAREA	11
3.2.1 <i>Descrierea terenului</i>	12
3.3 DATE DESPRE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	12
3.3.1 <i>Analiza cererii</i>	12
3.3.2 <i>Analiza ofertei competitive</i>	12
3.3.3 <i>Echilibrul pieței</i>	12
4 ANALIZA DATELOR.....	13
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	13
4.2 PROCEDURA DE EVALUARE (ABORDĂRI APLICATE, ETAPE PARCURSE)	13
4.3 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	13
4.3.1 <i>Comparația vânzărilor în evaluarea terenului</i>	13
4.4 REZULTATELE EVALUĂRII	17
5 ANEXE	18
5.1 FOTOGRAFII ALE TERENULUI.....	18
5.2 DOCUMENTE DE PROPRIETATE	20
5.3 DATE DE PE PIAȚA IMOBILIARA SPECIFICA.....	20

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Misiunea de evaluare

Subiectul evaluării:	Teren în suprafață de 1.000 mp situat la adresa: localitatea Resita, Cartier Moniom - DN 58B - FN, Jud. Caras-Severin.
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior în vederea vânzării;
Drepturi de proprietate:	s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al Orasului Resita, asupra proprietății evaluate. Proprietatea este înscrisă în CF nr. 32746, Resita, Nr. Cad 916, Top 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b. Conform extrasului CF nr. 32746 din 25.01.2012 avut la dispoziție, proprietatea este grevată de sarcini. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.
Destinația evaluării:	estimarea valorii de piață a proprietății subiect în vederea vânzării.
Standarde de evaluare:	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluărilor ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Definiția valorii:	Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadrul general), pct.29: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.” Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: ” Valoarea de piață este pretul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumparatorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției”.
Sfera evaluării:	Este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața specifică. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.
Client:	PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA, Adresa: Piața 1 Decembrie 1918 Nr. 1A, Resita, jud. Caras - Severin.
Destinatar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

2.2 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 10.12.2018, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în DECEMBRIE 2018.

2.3 Data inspecției și extinderea inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 10.12.2018 de către evaluator Anderca Florin Radu, în prezența reprezentantului proprietarului.

A fost vizionat terenul indicat de către reprezentantul proprietarului prezentat anterior, identificarea obiectivului fiind exclusiv responsabilitatea acestuia.

2.4 Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb considerat este de 4,6480 lei/EUR.

2.5 Informații și surse de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- € Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul proprietarului.
- € Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extrase de carte funciară, fișa corpului imobil, plan cadastral, etc.
- € Suprafețele terenului și amenajărilor acestuia preluate din documentele de proprietate disponibile și planurile furnizate
- € Istoricul proprietății
- € Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

- € Date privind piața imobiliară locală
- € Baza de date a evaluatorului
- € Standardele de evaluare a Bunurilor – editia 2018 (incorporeaza Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013).
- € Bibliografie de specialitate.

2.6 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

2.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

⇒ Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2.9 Ipoteze generale și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, altele); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe

AD INCONSISTENȚĂ
interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul nu detine un Certificat de Urbanism. În această situație, evaluarea terenului a fost efectuată în ipoteza ca terenul nu este afectat de restricții de construire/dezvoltare. Dacă în Certificatul de Urbanism aferent suprafeței de teren evaluate există specificate diverse restricții, valoarea obținută în raportul de evaluare trebuie reconsiderată;

3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății. Descriere legală.

Proprietatea supusă evaluării este:

- Teren in suprafata de 1.000 mp, situat in Cartier Moniom - DN 58B - FN, Resita;

Proprietatea imobiliara este inregistrata in CF astfel:

- CF nr. 32746 Resita, Nr. Cad 916, Top 18/b/5/9/1/2/2/b/2/b.
- Proprietar: ORASUL RESITA.

Conform extrasului CF nr. 32746 din 25.01.2012, nr. cerere 1863 avut la dispozitie, proprietatea este grevata de sarcini.

Sarcini, servituți, concesiuni, inchirieri:

Conform extrasului CF nr. 32746 din 25.01.2012 avut la dispozitie, proprietatea este grevata de sarcini. La data inspectiei terenul este liber. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerata ca fiind liberă de sarcini.

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		CARTE FUNCIARA NR. 32746 Comuna/Oras/Municipiu: Resita Observatii / Referinte	
1863 / 25.01.2012			
	Act notarial nr. 826, din 28.02.2011, emis de NP POPESCU RODICA		
1	Intabulara, drept de CONCESIUNE, asupra terenului de 1000 mp, pe o perioada de 49 ani, incepand cu data de 11.02.2011 si pînă la data de 11.02.2060	A1	
1	S.C. VASII CONS SRL, cu sediul in Ciudanovita		

Terenul este concesionat conform Contract de Concesiune in favoarea SC Vasii Cons SRL pe o perioada de 49 ani incepand cu 11.02.2011 pana la 11.02.2060 asupra 1.000 mp teren, autentificat cu incheierea de autentificare nr. 826 din 28.02.2011 emis de BNP Popesu Rodica.

3.2 Date privind zona, vecinătățile și localizarea

Proprietatea subiect se situează in zona periferica a localitatii Resita – Cartier Moniom - DN 58B - FN. Ampasamentul beneficiaza de o pozitie buna pentru destinatia sa actuala, in zona periferica a localitatii.



Terenul are ca vecinătăți proprietati mixte.

3.2.1 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate în teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafața: 1.000 mp
- front la stradă: 30 ml
- Forma: regulată, avantajoasă
- Topografie: teren plan
- Amenajări ale terenului:
 - o terenul este liber;
- Acces: din DN 58B - FN, pe un drum asfaltat/pavat.
- Utilități: - apa
 - canalizare

Alte aspecte privind terenul: nu se cunosc.

3.3 Date despre piața imobiliară specifică

Proprietatea supusă evaluării este un teren, situat pe Zona Moniom – zona RAR - DN 58B - FN, zona periferică a municipiului Resita, într-o zonă mixtă. Proprietatea are o formă regulată, cu acces din DN 58B pe un drum asfaltat/pavat. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor rezidențiale situate pe raza municipiului Resita și zonele limitrofe ale municipiului Resita, destinația preponderentă a zonei fiind spații rezidențiale.

3.3.1 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri a scăzut în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Scăderea cererii nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere, dar mai redusă. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea pentru proprietăți de tipul celei studiate este în principal manifestată din partea societăților comerciale sau a persoanelor fizice care doresc să dezvolte proprietăți rezidențiale. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

3.3.2 Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenurile cu destinație rezidențială din zonele similare, limitrofe și periferice ale municipiului Resita și zonele limitrofe ale municipiului, situate la artere principale sau în vecinătatea acestora.

În zona analizată există puține oferte de vânzare pentru proprietăți similare. Oferte de proprietăți similare comparabile cu proprietatea analizată sunt prezentate în anexele la raport.

3.3.3 Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață etc. Prețurile terenurilor au scăzut foarte mult, datorită scăderii cererii investitorilor, în zonă cotațiile fiind de 5 - 15 EUR/mp, mai ridicat pentru terenuri cu regim de înălțime admis mare. În Anexa sunt prezentate ofertele actuale pentru terenuri în zona unde se află proprietatea evaluată.

4 Analiza datelor

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibila fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Ca urmare a analizei cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren pentru construcții cu destinație rezidentiala.

4.2 Procedura de evaluare (abordări aplicate, etape parcurse)

Pentru estimarea valorii de piață in evaluare au fost aplicate:

- tehnica (metoda) comparației directe;

Prin reconcilierea valorilor astfel obținute s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse

- documentarea, pe baza informatiilor furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

4.3 Estimarea valorii terenului

4.3.1 Comparația vânzărilor în evaluarea terenului

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie

evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Pentru aplicarea acestei metode s-au colectat informații referitoare la parcele similare vândute sau oferite în prezent spre vânzare. Aceste informații au fost analizate, comparate și corectate pentru estimarea valorii terenului evaluat.

Comparabilele luate în considerare sunt următoarele:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	nu sunt	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Resita, Cartier Moni om	Resita, Calea Caransebesului	Resita, Zona Triaj	Resita, Calea Caransebesului
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	1.000	1.325	1500	5.775
Forma, raport front / adâncime:	regulată	Regulată	regulată	Regulată
Front stradal - aprox	30	similar	similar	similar
Topografie:	plan	plan	plan	panta
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta
Cea mai bună utilizare:	mixta	mixta	mixta	mixta
Pret total (EURO)		15.900	15.390	51.975
Pret / mp (EURO)		12	10,26	9

Grila de comparații este următoarea:

Identificare	Proprietate subiect Resita, Cartier Moniom	Comparabila A Resita, Calea Caransebesului	Comparabila B Resita, Zona Triaj	Comparabila C Resita, Calea Caransebesului
Suprafata (mp)	1000	1325	1500	5775
Pret vanzare EUR	15.900	15.900	15.900	51.975
Pretul de vanzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie	€ 12,00	€ 12,00	€ 10,25	€ 9,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala	-15%	-15%	-15%	-15%
Corectie totala pentru tipul comparabiliei	-1,80	-1,54	-1,35	-1,35
Pret de vanzare corectat	10,20	8,72	7,65	7,65
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie unitara sau procentuala	0	0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 10,20	€ 8,72	€ 7,65	€ 7,65
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala	0	0	0	0%
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 10,20	€ 8,72	€ 7,65	€ 7,65
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finantare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 10,20	€ 8,72	€ 7,65	€ 7,65
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru conditii de vanzare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 10,20	€ 8,72	€ 7,65	€ 7,65
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru conditii ale pietei	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 10,20	€ 8,72	€ 7,65	€ 7,65
LOCALIZARE				
Localizare	Resita, Cartier Moniom	Resita, Calea Caransebesului	Resita, Zona Triaj	Resita, Calea Caransebesului
Corectie unitara sau procentuala		-35,0%	-35%	-35%
Corectie totala pentru localizare	-€ 3,57	-€ 3,05	-€ 2,68	-€ 2,68
Pret corectat (EUR/mp)	€ 6,63	€ 5,67	€ 4,97	€ 4,97
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	1000	1325	1500	5775
Corectie unitara sau procentuala		3,0%	3,0%	5,0%
Corectie totala pentru dimensiuni	€ 0,20	€ 0,17	€ 0,25	€ 0,25
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulata	Regulata	regulata	Regulata
Corectie unitara sau procentuala	30	similar	similar	similar
Corectie totala pentru forma si front	0%	0%	0%	0%
Topografie	plan	plan	plan	panta
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0%	3%
Corectie totala pentru topografie (planitate, alte aspecte)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,15	€ 0,15
Pret corectat (EUR/mp)	€ 6,63	€ 5,84	€ 5,37	€ 5,37
UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilitati disponibile	€ 0,00	€ 0,00	€ 1,00	€ 1,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 6,63	€ 5,84	€ 6,37	€ 6,37
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permissa	mixta	mixta	mixta	mixta
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 6,63	€ 5,84	€ 6,37	€ 6,37
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai buna utilizare	mixta	mixta	mixta	mixta
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru Cea mai buna utilizare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat	€ 6,63	€ 5,84	€ 6,37	€ 6,37
Pret corectat (Eur/mp)				
Corectie totala neta	(absolut)	-€ 3,37	-€ 2,88	-€ 1,28
	(procentual)	-33%	-33%	-17%
Corectie totala bruta	(absolut)	€ 3,77	€ 3,22	€ 4,08
	(procentual)	37%	37%	53%
Suprafata	1000			
Opinie / mp	€ 5,8			
Valoare estimata EURO	5.800			
Valoare RON	27.000			
Curs valutar	4.6480			
Data evaluarii	10. dec. 18			

Ajustările aplicate au fost:

- ⇒ Pentru tipul comparabilei – toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 15%, pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocieri similar;
- ⇒ Pentru drepturi de proprietate transmise – nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Condiții de piață: nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de dată recentă
- ⇒ Pentru localizare: s-au ajustat negativ toate comparabilele, deoarece sunt situate într-o zona considerată superioară față de proprietatea evaluată.
- ⇒ Caracteristici fizice:
 - ⇒ marime – ajustare pozitivă de 3-5%, pentru toate comparabilele deoarece au suprafața mai mare decât subiectul;
 - ⇒ forma/front stradal – nu au fost necesare ajustari;
 - ⇒ topografie: - a fost ajustată pozitiv comparabila C, deoarece este situată în pantă;
 - ⇒ Utilități – a fost ajustată pozitiv comparabila A, pentru lipsa unor utilități;
- ⇒ Pentru caracteristici economice – nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Pentru utilizare – nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puține ajustări în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) – aceasta fiind comparabila 2.

În urma aplicării corecțiilor s-a obținut pentru fiecare comparabilă un preț corectat și un nivel al corecțiilor nete și brute. S-a ales comparabila cu nivelul cel mai redus al corecțiilor brute – respectiv comparabila 2. Astfel, valoarea unitară a terenului evaluat este considerată la 5,8 EUR/mp, ceea ce pentru întreaga parcelă de 1.000 mp duce la o valoare de piață de:

$$V_{comp} = 5.800 \text{ EURO echivalent } 27.000 \text{ LEI}$$

4.4 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

$V_{comp} = 5.800 \text{ EURO echivalent a } 27.000 \text{ LEI}$

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul potențialului terenului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

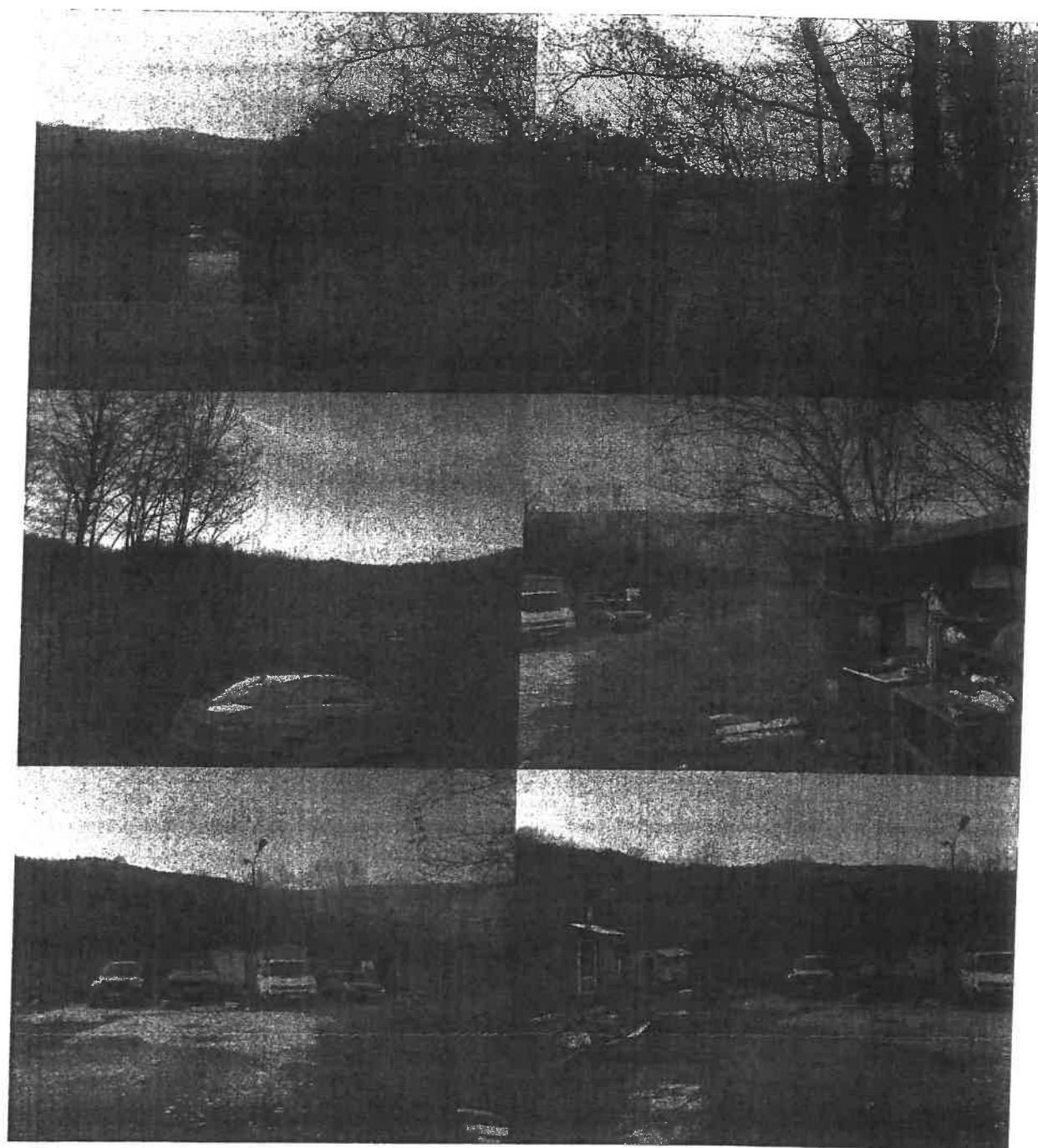
Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

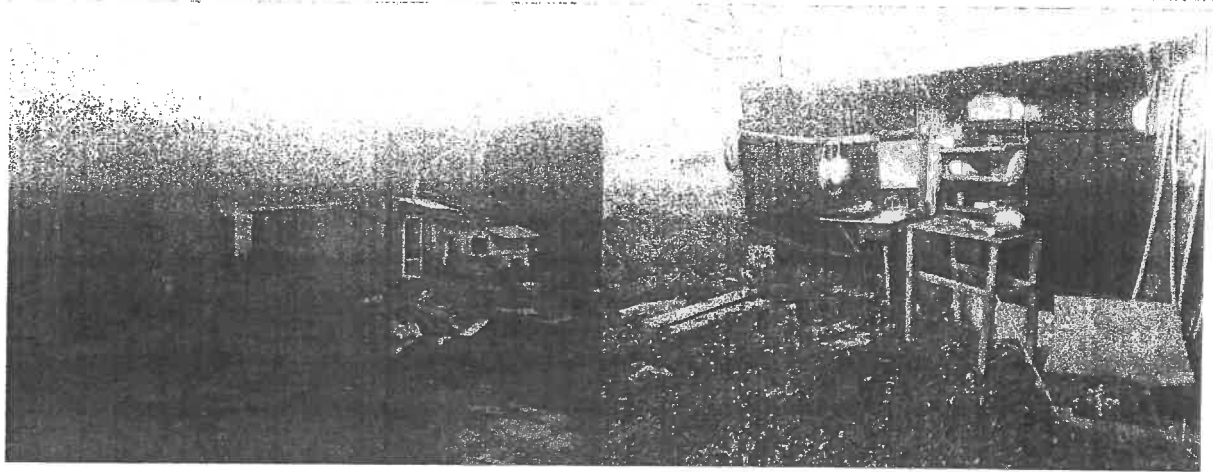
5.800 EURO (echivalent a 27.000 lei)

- Valoarea nu este afectată de TVA;
- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative speciale și generale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

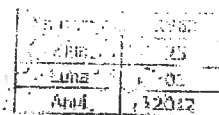
5 ANEXE

5.1 Fotografii ale terenului





3.2 Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 32746
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. CF vechi: Nr. 18-MONIOM
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 18-MONIOM)

TEREN

Adresa: Moniom

Nr. Inscrisura / Suprafata			Observatii / Referinte
Ct.	Topografic	(mp)	
A1	Cad: 916 Top: 18/ b/ 3/ 9/ 1/ 2/ 2/ b/ 2/ b	1000	IZLAZ

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 32746
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Observatii / Referinte

4938 / 22.10.2001		Comuna/Oras/Municipiu: Resita	
1	Dacile nr. 934/1991		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lega, cota actuala 1 / 1	A1	
2	ORASUL RESITA	(provenita din conversia CF 18-MONIOM)	
2	cu drept de administrare in favoarea ; PRIMARIA ORAS RESITA	A1	
		(provenita din conversia CF 18-MONIOM)	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 32746
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Observatii / Referinte

Nr. Inscrisura / Data		Comuna/Oras/Municipiu: Resita
1063 / 25.01.2012		Observatii / Referinte
Act notarial nr. 826, din 28.02.2011, emis de NP POPESCU RODICA		
1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra terenului de 1000 mp, pe o perioada de 49 ani, incepind cu data de 11.02.2011 si pina la data de 11.02.2050	A1
S.C. VASII CONS SRL, cu sediul in Ciudanovita		

E7AD: 9/6 top: 16/ b: 5/ 9/ 1/ 2/ 2/ 3/ 2/ b		1000	IZLAZ
--	--	------	-------

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in planul cadastral de carte funciara din sistemul informatic.

Data referitoare la teren

1	persoana	-	1000	-	-	18/ b/5/9/1/2/2/ b/2/b	-
---	----------	---	------	---	---	------------------------------	---

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

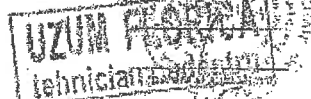
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 110 RON, chitanța nr. CS664/25-01-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr 231,

Data soluționării,
07/07/2012

Asistent-registrat,
IANAS ROSETI

Data eliberării,
07/07/2012



* Se prezintă extra determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectia în planul derafatna Stereo 70 și nu este aplicabilă în teritoriu, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Documentul care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 577/2001.

3.3 Date de pe piața imobiliară specifică

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/proprietar-vand-teren-intravilan-urgent/7b0e60717d6f6357.html>

Publi24.ro
o nouă dimensiune

Contul meu ★ Favorite 📄 Livrare Gratuită ? Ajutor

Cauta anunturi...

Toate judetele Toate categoriile

Publi24.ro / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Proprietar vand teren intravilan urgent

9 Caras-Severin, Resita

12 EUR
Valabil din 12.10.2018 08:55:53
Repostat automat

Specificatii

Suprafata terenului	1325,0 m ²	Front stradal	19,00
---------------------	-----------------------	---------------	-------

Descriere imobiliare

proprietar vand teren intravilan urgent 1325 mp, calea caransebesului km 1, utilitati curent si apa , langa parcala, drum pietruit, case construite in vecinatate. pret 12euro/mp negociabil in limita bunului simt. tel 0740765030, suprafata totala: 1325.00

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740765030

Mesaj Fa oferta

Vizualizare 22

Raporteaza

Telefon validat
Valid toate anunturile

<https://lajumate.ro/resitateren-in-oras-1500-mpintravilan-7339802.html>

Resita, Teren in Oras 1500 Mp. Intravilan

Resita, Caras-Severin

Acum 8 zile

15.400 EUR

lajumate.ro

Carmen Vlad
COMPANIE

0771117030

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Țigla ceramică la cea mai mare REDUCERE

Zona	Tipul	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1500
Front stradal (metri)	50	Utilități	Da

**BENEFICIUL PENTRU CLIENTII
ACESTEI OFERTE:**

Compania ACTIVIMOB ROMANIA, detine dreptul exclusiv de mediatizare a acestei proprietati, astfel intermedierea pentru vanzare-cumparare, se va realiza doar prin si cu sprijinul acesteia, cumparatorul avand garantia ca tranzactia se va finaliza in siguranta si legal. Va multumim si va felicitam ca ati ales **SIGURANTA TRANZACTIEI**

1. Beneficii oferite de zona:

-terenul se afla in oras, in zona Triaj, cu strazi asfaltate si iluminat stradal
-la 2-3 min de soseaua principala

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

-terenul este plat si are o suprafata de 1500 mp, intravilan, avand o deschidere de cca 50 ml, pozitionat intr-o zona
-are bransament la curent, gaz si put de apa
-in momentul de fata se afla amenajata o cabana cu terasa, vita de vie, pomi fructiferi, totul fiind imprejmuit
-se scoate la vanzare cu 15 euro pe metru patrat, pretul fiind negociabil
Pentru alte informatii si programari la vizionare, va rugam sunati
Consultantul nostru Imobiliar D-1 Mihai Boru, tel 0771117030. VA
MULTUMIM!

3. Situatia juridica:

-detine contract de vanzare-cumparare, cadastru, intabulare si este liber de sarcini

4. Unde se poate petrece timpul liber:

-in natura
-la 5-7 min de zone comerciale

RECOMANDARE: PENTRU A VIZUALIZA TOATE OFERTELE SI A PRIMI NOTIFICARI CU NOILE OFERTE, VA ROG SA SOLICITATI CERERE DE PRIETENIE PE FACEBOOK Petre Culcea SAU PE GOOGLE+. Activ Imob.ro LA RUBRICA ECHIPA DIN CARAS-SEVERIN. MULTUMESC

Caransebesul

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

CREATONIA

Află detalii

Tigla ceramică la cea mai mare REDUCERE

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-calea-caransebesului-km-6-IDbB3XI.html#b10137f41a>

9 €

Negociabil

Prinde o super dobanda la
creditul ING Ipotecar!

Trimite mesaj

0740 076 416

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Vand teren calea caransebesului km 6

Resita, Judet Caras-Severin

Adaugat la 13:45, 29 septembrie 2018, Numar anunt: 171373043

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferta de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 5 775 m²

Teren intravilan situat pe Calea Caransebesului, in spate la fostul parc de dezmembrari auto.
Fantana pe teren. O parte este padure.

Ovidiu Lautas

Pe site din iun 2012

Anunturile utilizatorului

PRESEDINTE DE SEDINTA
MATICHESCU Bogdan - Nicola



CONTRASECHENȚĂ
SECRETAR,
BUGAR Lucian - Cornel