



**HOTĂRÂREA NR. 411
DIN 06.09.2022**

privind vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, Lotul 2 - teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, Lotul 3 - teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, Lotul 4 - teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, Lotul 5 - teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, situate administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data 06.09.2022;

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reșița nr. 59107/05.09.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 59106/05.09.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local ;

Luând în considerare Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 59105/05.09.2022;

Văzând extrasele CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459;

Având în vedere rapoartele de evaluare: nr. 35600/23.05.2022, nr. 35604/23.05.2022, nr. 35589/23.05.2022, nr. 35593/23.05.2022, nr. 35597/23.05.2022, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor : teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459 ;

Ținând cont de Certificatele de urbanism: nr. 219/14.07.2022, nr. 220/14.07.2022, nr. 221/14.07.2022, nr. 222/14.07.2022, nr. 223/14.07.2022;

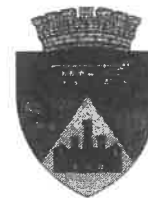
Luând în considerare Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița.

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 art. 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4 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 rapoartele de evaluare nr. 35600/23.05.2022, nr. 35604/23.05.2022, nr. 35589/23.05.2022, nr. 35593/23.05.2022, nr. 35597/23.05.2022 , întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de



piată a imobilelor : teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, rapoarte de evaluare ce devin documente oficiale și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul răspunde în condițiile legii, pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în aceste rapoarte;

Art. 2- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile, după cum urmează:

-**Lotul 1:** teren în suprafață de 1.000 mp, identificat în identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, situat administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 20.160 euro, conform raportului de evaluare la care se adaugă cota legală de TVA;

-**Lotul 2:** teren în suprafață de 1.020 mp, identificat în identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, situat administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 20.563 euro, conform raportului de evaluare la care se adaugă cota legală de TVA;

- **Lotul 3:** teren în suprafață de 1.045 mp, identificat în identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, situat administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 21.067 euro, conform raportului de evaluare la care se adaugă cota legală de TVA;

- **Lotul 4:** teren în suprafață de 1.300 mp, identificat în identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, situat administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 26.208 euro, conform raportului de evaluare la care se adaugă cota legală de TVA;

- **Lotul 5:** teren în suprafață de 1.390 mp, identificat în identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, situat administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 28.022 euro, conform raportului de evaluare la care se adaugă cota legală de TVA;

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

Art.3- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a imobilelor - terenuri menționate mai sus, situate administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, conform Anexei nr.1 parte integranta a prezentei hotărâri.

Art.4 - 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. 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 contractele de vânzare-cumpărare încheiate 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,
RAUL ANDREI SILADI**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
LUCIAN CORNEL BUCUR**

ANEXA LA HCL NR. 911/06.03.2022

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Reșița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniu@primariaresita.ro
 INTRARE NR. 35600
 Ziua 23 Luna 05 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan- 1000 mp CF 47458**

Adresa: **Resita, str. 24 Ianuarie, FN, Caras Severin**

Suprafata teren (mp): **1000**

Luna si anul elaborarii:

20.05.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPL,EBM,EIF

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

CUPRINS

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

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **20.05.2022** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4.9474** LEI
1 USD = **4.7141** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este:

PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
					Valoarea de piata			
	vanzare		Denumire si	Proprietar	EUR	LEI		
	cumparare		identificare pe scurt					
			a bunurilor evaluate					
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.05.2022			
			Teren intravilan- 1000 mp. CF 47458 Suprafata teren (mp): 1000 Adresa: Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.	Municipiul Resita- domeniul privat	20.160	99.740		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.

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

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

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii. Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.

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

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

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

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele descrise si **nu exista nicio servitute.**

In cadrul evaluarii nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca surse de incredere.



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

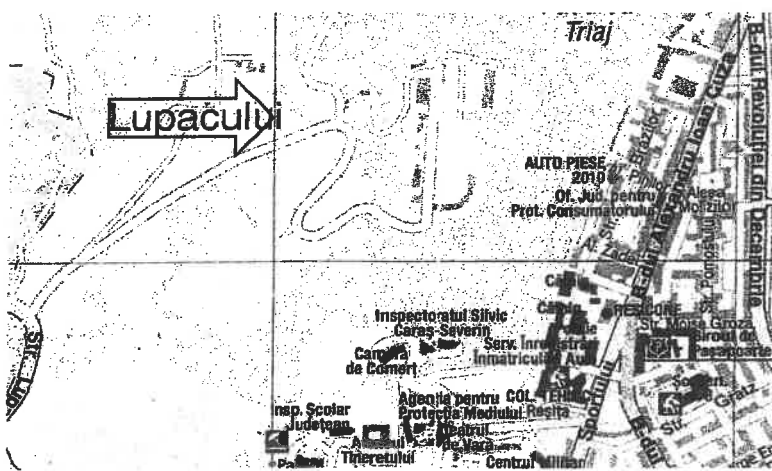
Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan- 1000 mp. CF 47458		
Suprafata terenului mp.:	1000		
Adresa:	Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.		
Document de proprietate:	CF 47458		
Proprietar actual:	Municipiul Resita-domeniul privat		
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:			
Document de proprietate:	CF 47458		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47458: CAD 47458	
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	NU		
Alte documente:	Extras de Carte Funciara		

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

In urma verificarii documentelor de mai sus se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a evaluarii avand in vedere si rezultatul verificarii aspectelor juridice.

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan". Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la marginea municipiului Resita intr-o zona pitoreasca. Accesul se face printr-un drum betonat si printr-un drum balastat.
- terenul are o marime medie si este limitat ca dezvoltare de catre proprietatile din zona. Interesul pentru acesta este mare datorita peisajului si a apropierei de cadrul natural.

Probleme de mediu:

nu este cazul.

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren ingradit partial.

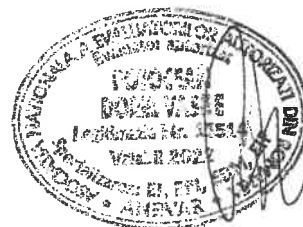
Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 20 EUR/mp

unde Vupt=valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valori unitare de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii.

Valoarea de piata a terenului este: 20 EUR/mp sau 99,74 LEI/mp

Suprafata terenului : 1000 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

99.740

LEI

20.160

EUR



8. Declaratia de conformitate:

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

Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr. [REDACTED]

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor 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 proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, 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: teren intravilan

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

Proprietar:

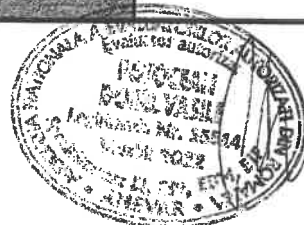
Municipiul Resita-domeniul privat

Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.

Numărul cadastral și al parcelei: CF 47458: CAD 47458

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.000,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidențială	Rezidențială	Zona C
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavă cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabilă (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
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 (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)			
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
9.	Pondere suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construit normal		X	
	- construit, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construit, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între Văliug și Reșița.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

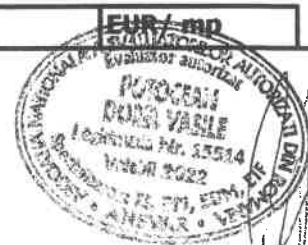
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
		Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI		DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intravilan;Resita-Moroasa	intravilan;Resita-Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	1001	1764	1000	1081
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	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	curent electric, apa
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	28,00	22,00	35,00	35,00
		0,8	0,8	0,8	0,8
	tranzactii				
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	22,400	17,600	28,000	28,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	vdi.ro/mai. 2022	vdi.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022

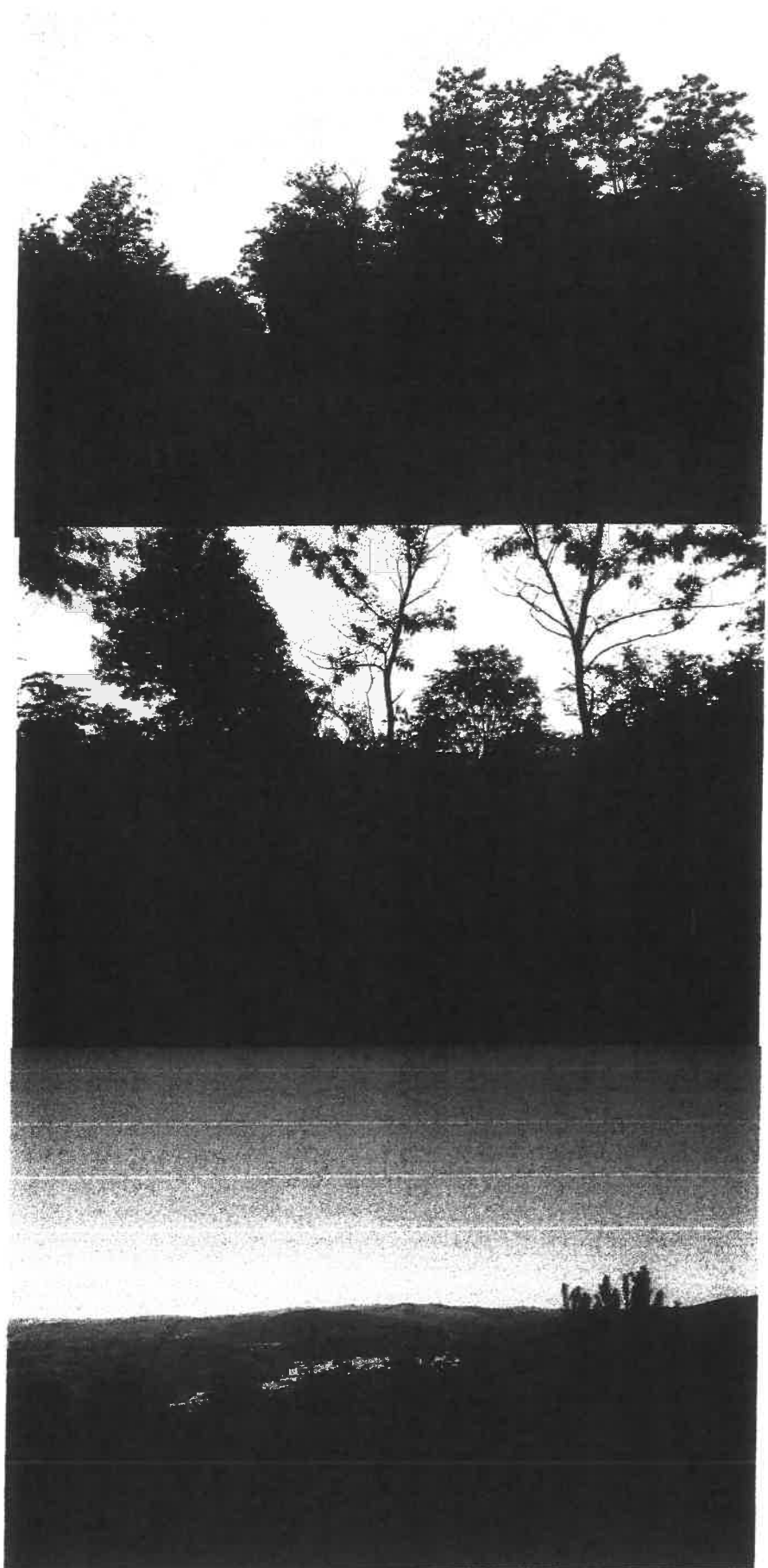
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
			Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar (oferte) –		22	18	28	28
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		vdi.ro/mai. 2022	vdi.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	17,60	28,00	28,00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita - 24 Ianuarie	intravilan; Resita- Morosasa	intravilan; Resita- Morosasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
	corectie procentuala		0%	0%	-10%	-10%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,80	-2,80
	Pret corectat		22,40	17,60	25,20	25,20
3	Suprafata terenului [mp]	1.000,00	1001	1764	1000	1081
	corectie procentuala		0%	5%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa	curent electric, apa
	corectie procentuala		-10%	0%	-20%	-20%
	corectie bruta		-2,24	0,00	-5,04	-5,04
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00		0,00	0,00
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,16	18,48	20,16	20,16
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,24	7,84	7,84	7,84
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20			





02/22, 8:59 AM

Resita, teren urban intravilan 1001 mp - VD19.55278

02/22, 9:01 AM

Resita Teren Moroasa pentru investitie - VD19.5913



HARTA



DETALII

HARTA

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

28.000 EUR th

02/22, 8:59 AM
02/22, 8:59 AM
02/22, 8:59 AM
02/22, 8:59 AM



Carmen Vlad

carmen.vlad@activimob.ro
0747299251

Imobiliare Activ Imob
Imob

02/22, 8:59 AM
02/22, 8:59 AM
02/22, 8:59 AM
02/22, 8:59 AM

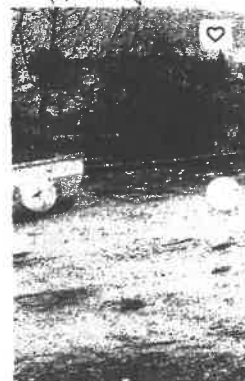
Sunt interesat de oferta cu ID: VD19.55278

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

Resita Teren Moroasa pentru investitie

38.800 EUR th

02/22, 9:01 AM
02/22, 9:01 AM
02/22, 9:01 AM
02/22, 9:01 AM



Carmen Vlad

carmen.vlad@activimob.ro
0747299251

Imobiliare Activ Imob

02/22, 9:01 AM
02/22, 9:01 AM
02/22, 9:01 AM
02/22, 9:01 AM

Sunt interesat de oferta cu ID: VD19.5913

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

02/22, 8:54 AM

1 081 m², teren de vanzare - Caras-Severin (Judet), Resita - 626944 - www.storia.ro

02/22, 8:52 AM

400 m², teren de vanzare - Caras-Severin (Judet), Strada Ion Luca Caragiale - 5708220 - www.storia.ro

Terren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Resita, teren intravilan



Resita, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez"

Caras-Severin (Judet), Resita

37 900 €

35 €/m²

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Prezentare generala

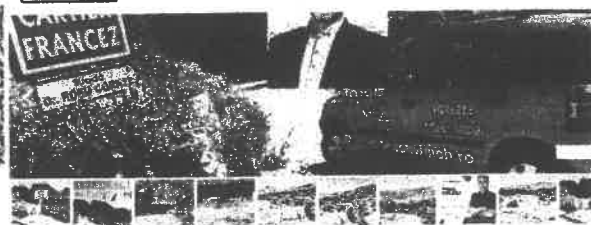
Suprafata	1.081 m²
Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	slab (10° to 20°)
Siguranta	certificata
Vizionare la distanta	potrivita
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agentia Imobiliara VALTEOS INTERIMOB va propune spre vanzare un teren in suprafata de 1081 intravilan localitati Resita "CARTIERUL FRANCEZ", cu cale de acces la DJ 581 (Resita-Lupea).

Terenul este intravilan, depline documentatie topografica cu PAD (Plan de Amplasament) si D este pretabil pentru constructie casa, fiind amplasat in vecinatatea altor terenuri cu constructii si utilitati.

Terren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Voile Domaniului



Resita, Cartier Francez, Terenuri pentru case.

Caras-Severin (Judet), Strada Ion Luca Caragiale

14 000 €

35 €/m²

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	400 m²
Tip teren	certificata
Inclinatie	certificata
Siguranta	certificata
Vizionare la distanta	certificata
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE Agentia Imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie in Reg EXCLUSIV terenuri pentru constructie de casa incepand de la 400 Mp parcela pana la 1000 Mp intr-o zona retransa imprejurata de padure si livada in Cartier Francez.

Cartierul are disponibil pentru vanzare cca 5000 Mp urmand sa fie parcelati in functie de nevoia comparatorului.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47458 Reșița

Nr. cerere 17886
Ziua 04
Luna 05
Anul 2022

Cod verificare
100115385942



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, jud. Caras-Severin, ARABIL IN FATA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	47458	1.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
17886 / 04/05/2022	
Act Notarial nr. 1423, din 03/05/2022 emis de Todorescu Bogdan;	
B1	A1
Se infinteaza cartea funciara 47458 a imobilului cu numarul cadastral 47458 / UAT Resița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47293 inscris in cartea funciara 47293;	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Act Administrativ nr. 58579, din 09/11/2021 emis de BCPI Resița;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE -in seria rangului incheierea CF nr. 58579/09.11.2021-sucesiune vacanta-Act Notarial nr.247 din 04.11.2021 emis de Neamtu Cornelia, dobandit prin Suceslune, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL RESITA, -DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47293/Resița, inscrisa prin Incheierea nr. 399 din 06/01/2022;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliară de tip: **Teren intravilan 1020 mp. CF 47457**
 Adresa: **Reșița, str. 24 Ianuarie, FN, Caras Severin.**
 Suprafața teren (mp): **1020**

Luna și anul elaborării: **20.05.2022**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrării: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514

EI, EPI, EBM, EIF

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

CUPRINS

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

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **20.05.2022** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4.9474** LEI
1 USD = **4.7141** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
					Valoarea de piata			
	vanzare		Denumire si	Proprietar	EUR	LEI		
	cumparare		identificare pe scurt					
			a bunurilor evaluate					
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.05.2022			
			Teren Intravilan- 1020 mp. CF 47457 Suprafata teren (mp): 1020 Adresa: Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.	Municipiul Resita- domeniul privat	20.563	101.734		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			Intocmita de	nu se cunoaste			
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.

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

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

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.

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

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

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

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele descrise si

nu exista nici o servitute.

In cadrul evaluarii nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, considerand actele, datele, si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca surse de incredere.



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan- 1020 mp. CF 47457		
Suprafata terenului mp.:	1020		
Adresa:	Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.		
Document de proprietate:	CF 47457		
Proprietar actual:	Municipiul Resita-domeniul privat		

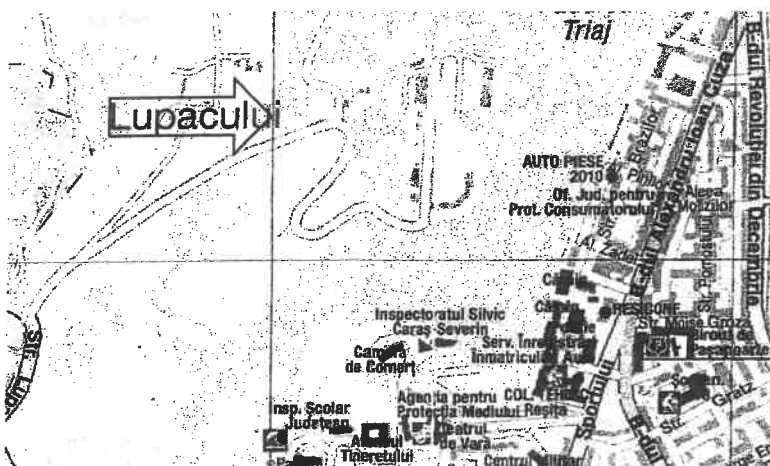
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47457	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47457: CAD 47457
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	NU	
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

In urma verificarii documentelor de mai sus se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a evaluarii avand in vedere si rezultatul verificarii aspectelor juridice.

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan". Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la marginea municipiului Resita intr-o zona pitoreasca. Accesul se face printr-un drum betonat si printr-un drum balastat.

- terenul are o marime medie si este limitat ca dezvoltare de catre proprietatile din zona. Interesul pentru acesta este mare datorita peisajului si a apropierei de cadrul natural.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- teren intravilan partial

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 20 EUR/mp

unde Vupt=valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valori unitare de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii.

Valoarea de piata a terenului este: 20 EUR/mp sau 99,74 LEI/mp

Suprafata terenului : 1020 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

101.734

LEI

20.563

EUR

8. Declaratia de conformitate:

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

Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr. [REDACTED]

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor 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 proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, 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: teren intravilan

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

Proprietar: Municipiul Resita-domeniul privat

Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.

Numărul cadastral și al parcelei: CF 47457: CAD 47457

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.020,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidențială	Rezidențială	Zona C
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavată cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



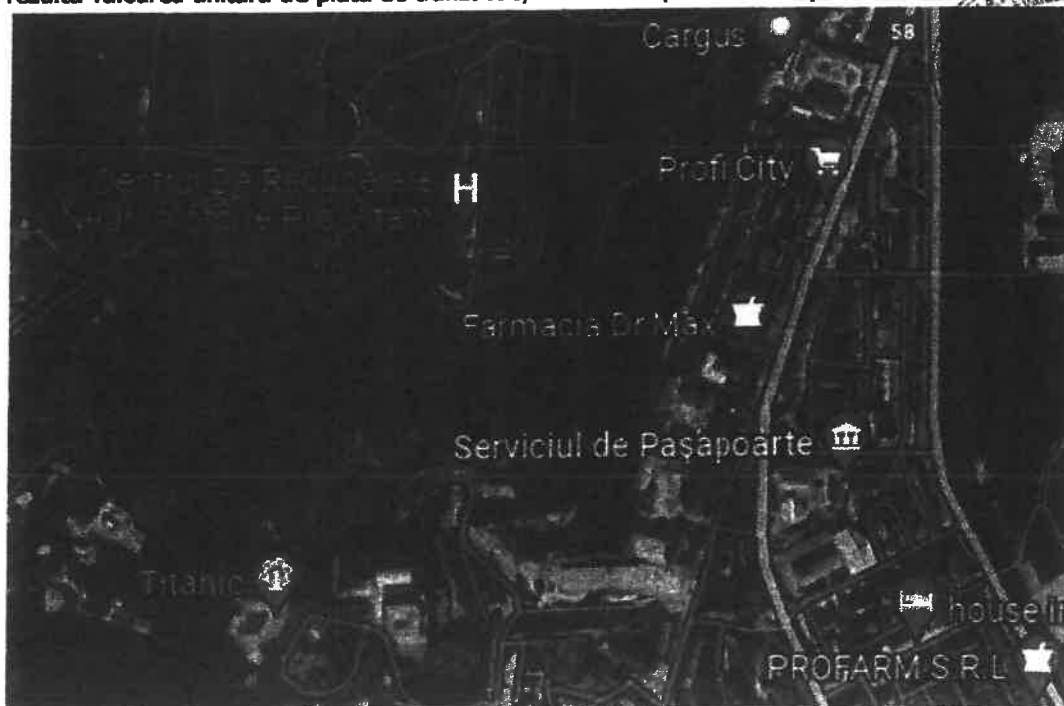
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)			
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (<i>pentru determinarea</i>	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata 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	Teren 4
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI		DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intravilan;Resita-Moroasa	intravilan;Resita-Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	1001	1764	1000	1081
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	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	curent electric, apa
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	28,00	22,00	35,00	35,00
		0,8	0,8	0,8	0,8
	tranzactii				
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	22,400	17,600	28,000	28,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	vdI.ro/mai. 2022	vdI.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
			Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar. (oferte) –		22	18	28	28
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		vdi.ro/mai. 2022	vdi.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	17,60	28,00	28,00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita - 24 Ianuarie	inbravilan;Resita Moroasa	inbravilan;Resita Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
	corectie procentuala		0%	0%	10%	10%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,80	-2,80
	Pret corectat		22,40	17,60	25,20	25,20
3	Suprafata terenului [mp]	1.020,00	1001	1764	1000	1081
	corectie procentuala		0%	5%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa	curent electric, apa
	corectie procentuala		10%	0%	20%	20%
	corectie bruta		-2,24	0,00	-5,04	-5,04
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,16	18,48	20,16	20,16
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,24	7,84	7,84	7,84
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20		EUR/ mp	





20/2/22, 8:59 AM

Resita, teren urban intravilan 1001 mp - VD19.55278

20/2/22, 9:01 AM

Resita Teren Moroasa pentru investitie - VD19.5913



HARTA



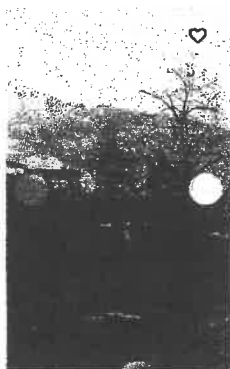
DETALII

HAPTA

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

28.000 EUR

1001 mp, teren urban intravilan, zona "Cartierul Francez", Resita, judet Caras-Severin, Romania. Terenul este potrivit pentru constructia unei case sau a unui teren de parcare.



Carmen Vlad

carmen.vlad@actv.ro
0747299251

Agent imobiliara la Valteos Interimob

Descriere
Imagini
Mapa

Sunt interesat de oferta cu ID: VD19.55278

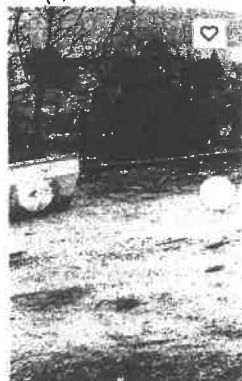
☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [termenii si conditiile](#) site-ului.

Resita Teren Moroasa pentru investitie

38.800 EUR

22 €/mp

1200 mp, teren moros, zona "Cartierul Francez", Resita, judet Caras-Severin, Romania. Terenul este potrivit pentru constructia unei case sau a unui teren de parcare.



Carmen Vlad

carmen.vlad@actv.ro
0747299251

Agent imobiliara la Valteos Interimob

Descriere
Imagini
Mapa

Sunt interesat de oferta cu ID: VD19.5913

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

20/2/22, 8:51 AM

1081 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 6508648 - www.storia.ro

20/2/22, 8:52 AM

400 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale - 5708220 - www.storia.ro

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Resita, teren intravilan



Resita, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez"

Caras-Severin (judet), Resita

37 900 €

35 €/m²

☐ KIMI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	1.081 m²
Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	slab (10° to 20°)
Siguranta	certificata
Vizionare la distanta	certificata
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agentia Imobiliara VALTEOS INTERIMOB va propune spre vanzare un teren in suprafata de 1081 intravilan localitati Resita "CARTIERUL FRANCEZ", cu cale de acces la DJ 581 (Resita-Lupac).

Terenul este intabulat, deține documentatie topografică cu PAD (Plan de Amplasament) și D este pretabil pentru constructie casă, fiind amplasat în vecinătatea altor terenuri cu construcții în uz.

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Valea Domaniului



Resita, Cartier Francez, Terenuri pentru case.

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale

14 000 €

35 €/m²

☐ KIMI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	400 m²
Tip teren	certificata
Inclinatie	certificata
Siguranta	certificata
Vizionare la distanta	certificata
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE: Agentia Imobiliara Actv Imob Resita va pune la dispozitie in Reg EXCLUSIV, terenuri pentru constructie de casa incepand de la 400 Mp parcela pana la 1000 Mp, intr-o zona retrasa imprejmuita de padure si livada in Cartier Francez.

Cartierul are disponibil pentru vanzare cca 5000 Mp urmand sa fie parcelati in functie de nevoia cumparatorului.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47457 Reșița

Nr. cerere 17886
Ziua 04
Luna 05
Anul 2022

Cod verificare
10015385942



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin, ARABIL IN FATA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	47457	1.020	Teren neimprejmut;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
17886 / 04/05/2022	
Act Notarial nr. 1423, din 03/05/2022 emis de Todorescu Bogdan;	
B1	Se intindea cartea funciara 47457 a imobilului cu numarul cadastral 47457 / UAT Resita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47293 inscris in cartea funciara 47293;
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Act Administrativ nr. 58579, din 09/11/2021 emis de BCPI Resita;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -in seria rangului incheierea CF nr. 58579/09.11.2021-sucesiune vacanta-Act Notarial nr.247 din 04.11.2021 emis de Neamtu Cornelia, dobandit prin Sucessiune, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL RESITA, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47293/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 399 din 06/01/2022;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: Teren intravilan - 1045 mp - CF 47461
Adresa: Resita, str. 24 Ianuarie, FN, Caras Severin.
Suprafata teren (mp): 1045

Luna si anul elaborarii:

20.05.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

5514

EL, EPI, EBM, EIF

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

CUPRINS

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

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiel directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **20.05.2022** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4,9474** LEI
1 USD = **4,7141** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.05.2022			
			Teren intravilan- 1045 mp. CF 47461 Suprafata teren (mp): 1045 Adresa: Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.	Municipiul Resita- domeniul privat	21.067	104.228		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.

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

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

metoda comparabilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii. Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.

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

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

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

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

In cadrul evaluarii nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, considerand actele, datele, si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca surse de incredere.



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

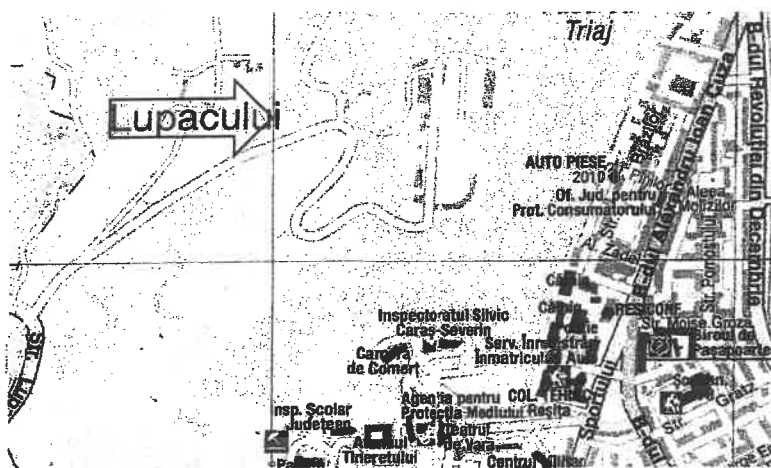
Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan- 1045 mp. CF 47461		
Suprafata terenului mp.:	1045		
Adresa:	Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.		
Document de proprietate:	CF 47461		
Proprietar actual:	Municipiul Resita-domeniul privat		
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:			
Document de proprietate:	CF 47461		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47461: CAD 47461	
Relevéul bunului imobil (planuri sau desene):	NU		
Alte documente:	Extras de Carte Funciara		

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

In urma verificarii documentelor de mai sus se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a evaluarii avand in vedere si rezultatul verificarii aspectelor juridice.

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan". Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la marginea municipiului Resita intr-o zona pitoreasca. Accesul se face printr-un drum betonat si printr-un drum balastat.

terenul are o marime medie si este limitat ca dezvoltare de catre proprietatile din zona. Interesul pentru acesta este mare datorita peisajului si a apropierei de cadrul natural.

Probleme de mediu:

nu este cazul.

Utilizarea actuala si potentiala:

teren intravilan partial.

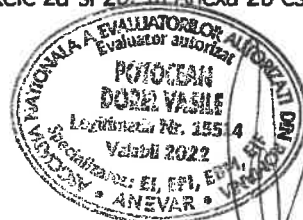
Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cantificate in calcul, valorile de piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 20 EUR/mp

unde Vupt=valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valori unitare de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii.

Valoarea de piata a terenului este: 20 EUR/mp sau 99,74 LEI/mp

Suprafata terenului : 1045 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

104.228

21.067

LEI

EUR



8. Declaratia de conformitate:

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

Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEFAR nr.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor 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 proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, 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: teren intravilan

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

Proprietar:

Municipiul Resita-domeniul privat

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.

Numărul cadastral și al parcelei:

CF 47461: CAD 47461

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

1.045,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidențială	Rezidențială	Zona C
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavată cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
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 (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)			
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;			X
	- comerț, birouri;			X
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caras-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caras-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văle acestora urmând traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văli.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata 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	Teren 4
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1....n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI		DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intravilan;Resita-Moroasa	intravilan;Resita-Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	1001	1764	1000	1081
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	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	curent electric, apa
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	28,00	22,00	35,00	35,00
		0,8	0,8	0,8	0,8
		22,400	17,600	28,000	28,000
		vdj.ro/mai. 2022	vdj.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
			Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar. (oferte) –		22	18	28	28
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		vdi.ro/mai. 2022	vdi.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	17,60	28,00	28,00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita - 24 Ianuarie	intravilan; Resita Moroasa	intravilan; Resita Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
	corectie procentuala		0%	0%	-10%	-10%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,80	-2,80
	Pret corectat		22,40	17,60	25,20	25,20
3	Suprafata terenului [mp]	1.045,00	1001	1764	1000	1081
	corectie procentuala		0%	5%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa	curent electric, apa
	corectie procentuala		-10%	0%	-20%	-20%
	corectie bruta		-2,24	0,00	-5,04	-5,04
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00		0,00	0,00
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,16	18,48	20,16	20,16
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,24	7,84	7,84	7,84
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20		EUR/ mp	





20/22, 8:58 AM

Resita, teren urban intravilan 1001 mp - VDI9.55278

20/22, 9:01 AM

Resita Teren Moroasa pentru investitie - VDI9.5913



HARTA



DETALII

HARTA

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

28.000 EUR

1001 mp, teren urban intravilan, zona "Cartierul Francez", Resita, județul Caraș-Severin. Terenul este potrivit pentru construcția unei case sau a unui teren de parcare.



Carmen Vlad

carmen.vlad@activeimob.ro

0747299251

Agent Imobiliar Activ Imob

Numar

A. poză

B. poză

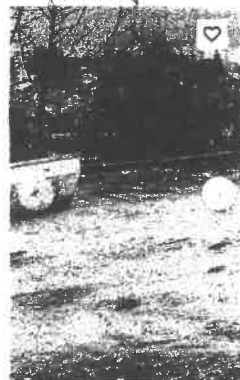
Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.55278

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [termenii și condițiile site-ului](#).

Resita Teren Moroasa pentru investitie

38.800 EUR

38.800 EUR, teren mărsoasă, zona "Cartierul Francez", Resita, județul Caraș-Severin. Terenul este potrivit pentru construcția unei case sau a unui teren de parcare.



Carmen Vlad

carmen.vlad@activeimob.ro

0747299251

Agent Imobiliar Activ Imob

Numar

A. poză

B. poză

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.5913

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [termenii și condițiile site-ului](#).

5/20/22, 8:54 AM

1.081 m², teren de vanzare - Caras-Severin (Județ), Resita - 8205048 - www.streila.ro

5/20/22, 8:52 AM

400 m², teren de vanzare - Caras-Severin (Județ), Strada Ion Luca Caragiale - 8701820 - www.streila.ro

← [Înapoi la listă](#) Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Resita, teren intravilan



Resita, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez"

Caras-Severin (Județ), Resita

37 900 €

35 €/m²

KW1 Finance: [Calculați rata pentru credit](#)

Prezentare generala

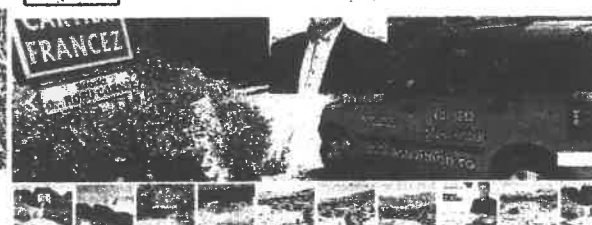
Suprafata	1.081 m²
Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	slab (10° to 20°)
Siguranța	core informații
Vizionare la distanță	core informații
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agencia Imobiliara VALTEOS INTERIMOB va propune spre vanzare un teren in suprafata de 1081 intravilanul localitatii Resita "CARTIERUL FRANCEZ", cu cale de acces la DJ 581 (Resita-Lupac),

Terenul este intravilan, deține documentație topografică cu PAD (Plan de Amplasament și D este preabilit pentru construcție casă, fiind amplasat în vecinătatea altor terenuri cu construcții în utilități.

← [Înapoi la listă](#) Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Valea Domaniului >



Resita, Cartier Francez, Terenuri pentru case.

Caras-Severin (Județ), Strada Ion Luca Caragiale

14 000 €

35 €/m²

KW1 Finance: [Calculați rata pentru credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	400 m²
Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	core informații
Siguranța	core informații
Vizionare la distanță	core informații
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE: Agencia Imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie in Reg EXCLUSIV, terenuri pentru constructie de casa incepand de la 400 Mp parcela pana la 1000 Mp. Intr-o zona retrasa imprejmuita de padure si livada in Cartier Francez.

Cartierul are disponibilitate pentru vanzare cca 5000 Mp urmand sa fie parcelati in functie de nevoia cumparatorului.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47461 Reșița

Nr. cerere 17886
Ziua 04
Luna 05
Anul 2022

Cod verificare
100115385947



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 și eIDAS

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin, ARABIL IN FATA

Nr. Ct	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	47461	1.045	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinte
17886 / 04/05/2022		
Act Notarial nr. 1423, din 03/05/2022 emis de Todorescu Bogdan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 47461 a imobilului cu numarul cadastral 47461 / UAT Resița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47293 inscris in cartea funciara 47293;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Act Administrativ nr. 58579, din 09/11/2021 emis de BCPI Resița;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -in seria rangului incheierea CF nr. 58579/09.11.2021-sucesiune vacanta-Act Notarial nr.247 din 04.11.2021 emis de Neamtu Cornelia, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RESITA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47293/Resița, Inscrisa prin incheierea nr. 399 din 06/01/2022;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate Imobiliară de tip: **Teren intravilan- 1300 mp. CF 47460**
Adresa: **Reșița, str. 24 Ianuarie, FN, Caras Severin**
Suprafața teren (mp): **1300**

Luna și anul elaborării:

20.05.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrării:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI, EPI, EBM, EIF

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

CUPRINS

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

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **20.05.2022** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4.9474** LEI
1 USD = **4.7141** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.05.2022			
			Teren intravilan- 1300 mp. CF 47460 Suprafata teren (mp): 1300 Adresa: Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.	Municipiul Resita- domeniul privat	26.208	129.661		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.

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

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

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.

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

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

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

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu grantele descrise si **nu exista nici o servitute.**

In cadrul evaluarii nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca surse de incredere.



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

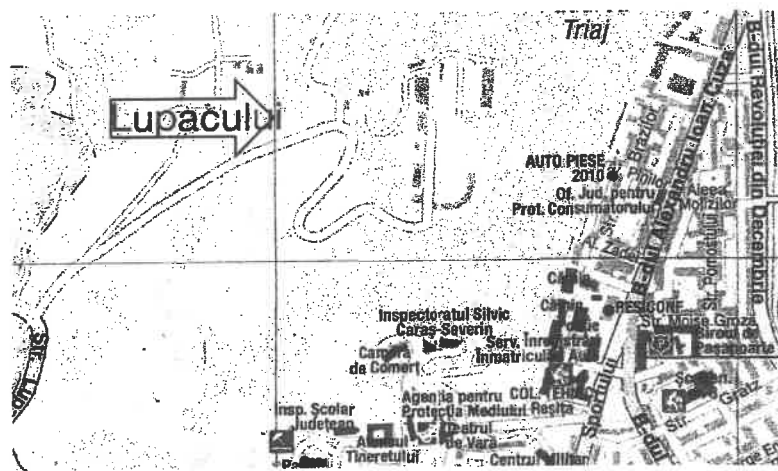
Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan- 1300 mp. CF 47460		
Suprafata terenului mp.:	1300		
Adresa:	Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.		
Document de proprietate:	CF 47460		
Proprietar actual:	Municipiul Resita-domeniul privat		
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:			
Document de proprietate:	CF 47460		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47460: CAD 47460	
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	NU		
Alte documente:	Extras de Carte Funciara		

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

In urma verificarii documentelor de mai sus se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a evaluarii avand in vedere si rezultatul verificarii aspectelor juridice.

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan". Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la marginea municipiului Resita intr-o zona pitoreasca. Accesul se face printr-un drum betonat si printr-un drum balastat.

- terenul are o marime medie si este limitat ca dezvoltare de catre proprietatile din zona. Interesul pentru acesta este mare datorita peisajului si a apropierei de cadrul natural.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Teren incadrat partial

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 20 EUR/mp

unde Vupt=valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valori unitare de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii.

Valoarea de piata a terenului este: 20 EUR/mp sau 99,74 LEI/mp

Suprafata terenului : 1300 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

129.661
26.208

LEI
EUR



8. Declaratia de conformitate:

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

Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr. [redacted]

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor 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 proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, 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: teren intravilan

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

Proprietar:

Municipiul Resita-domeniul privat

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.

Numărul cadastral și al parcelei:

CF 47460: CAD 47460

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

1.300,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidențială	Rezidențială	Zona C
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavat cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



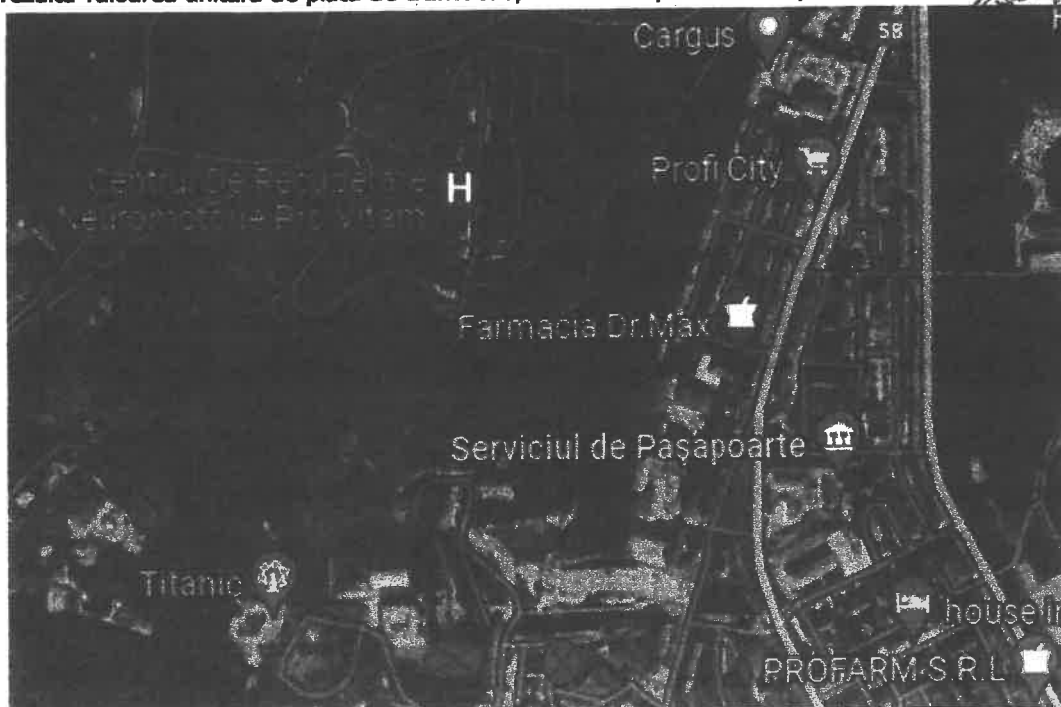
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)			
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;			X
	- comerț, birouri;			X
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud-vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava înge vâi.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

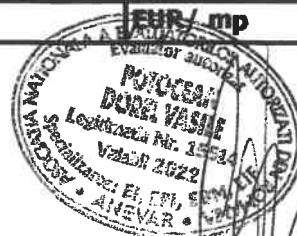
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
		Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI		DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intravilan, Resita Moroasa	intravilan, Resita Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	1001	1764	1000	1081
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	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	curent electric, apa
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	28,00	22,00	35,00	35,00
		0,8	0,8	0,8	0,8
	tranzactii				
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	22,400	17,600	28,000	28,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	vdi.ro/mai. 2022	vdi.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022

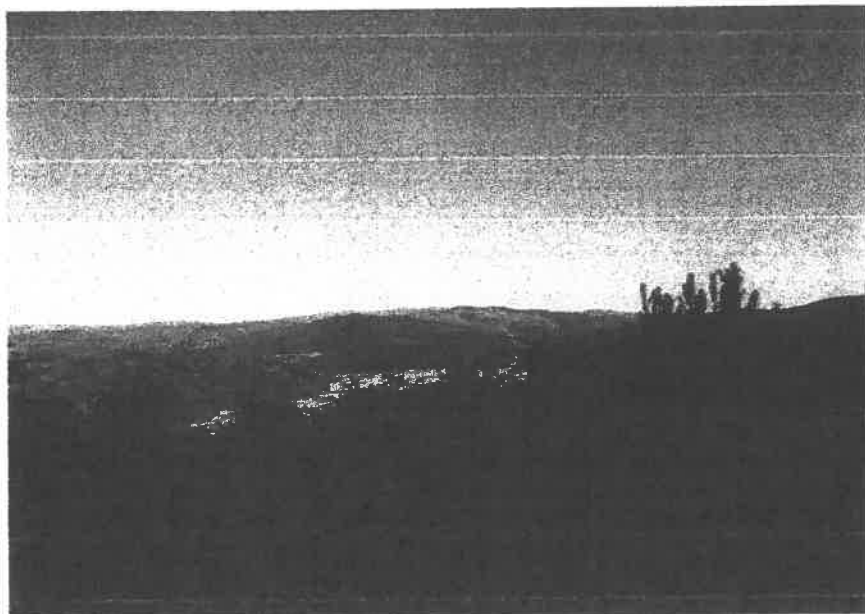
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
			Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar. (oferte) –		22	18	28	28
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		vdi.ro/mai. 2022	vdi.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	17,60	28,00	28,00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita - 24 Ianuarie	intravilan, Resita Moroasa	intravilan, Resita Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
	corectie procentuala		0%	0%	-10%	-10%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,80	-2,80
	Pret corectat		22,40	17,60	25,20	25,20
3	Suprafata terenului [mp]	1.300,00	1001	1764	1000	1081
	corectie procentuala		0%	5%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal, gaz.	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa	curent electric, apa
	corectie procentuala		-10%	0%	-20%	-20%
	corectie bruta		-2,24	0,00	-5,04	-5,04
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,16	18,48	20,16	20,16
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,24	7,84	7,84	7,84
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20	EUR/ mp		





02/02/22, 8:54 AM

Resita, teren urban intravilan 1001 mp - VD9.55278

20/22, 9:01 AM

Resita Teren Moroasa pentru investitie - VD9.5913



HARTA



DETALII

HARTA

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

28.000 EUR



Carmen Vlad

carmenvlad@actvymob.ro
0747299251

Sunt interesat de oferta cu ID: VD9.55278

Resita Teren Moroasa pentru investitie

38.800 EUR

22 €/mp



Carmen Vlad

carmenvlad@actvymob.ro
0747299251

Sunt interesat de oferta cu ID: VD9.5913

1001 mp, teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 6259946 - www.storh.ro



Tip teren

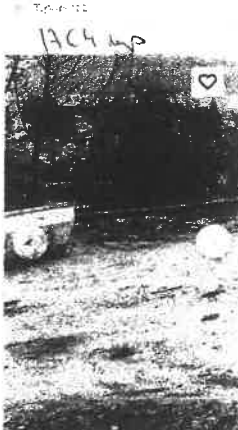
Intravilan

Intravilan

Sunt interesat de oferta cu ID: VD9.55278

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii si conditiile](#) site-ului.

400 mp, teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale - 5708220 - www.storh.ro



Tip teren

Intravilan

Intravilan

Sunt interesat de oferta cu ID: VD9.5913

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii si conditiile](#) site-ului.

02/02/22, 8:54 AM

1001 mp, teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 6259946 - www.storh.ro

02/02/22, 8:52 AM

400 mp, teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale - 5708220 - www.storh.ro

Actiune

Actiune

← Inapoi la lista

Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Resita, teren intravilan

← Inapoi la lista

Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Voiea Domaniului >



Resita, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez"

1. Caras-Severin (judet), Resita

37 900 €

35 €/m²

KWFI Finance: [Calcularea si rata pentru credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	1.081 m²
Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	slab (10° to 20°)
Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agentia imobiliara VALTEOS INTERIMOB va propune spre vanzare un teren in suprafata de 1081 intravilanul localitati Resita "CARTIERUL FRANCEZ", cu cale de acces la DJ 581 (Resita-Lupac).

Terenul este intabulat, deține documentație topografică cu PAD (Plan de Amplasament și D este pretabil pentru constructie casă, fiind amplasat în vecinătatea altor terenuri cu construcții bi utilități.



Resita, Cartier Francez, Terenuri pentru case.

1. Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale

14 000 €

35 €/m²

KWFI Finance: [Calcularea si rata pentru credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	400 m²
Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii
Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE: Agentia Imobiliara Actv Imob Resita va pune la dispozitie in Reg EXCLUSIV, terenuri pentru constructie de casa incepand de la 400 Mp parcela pana la 1000 Mp intr-o zona retrasa imprejmuita de padure si livada in Cartier Francez.

Cartierul are disponibil pentru vanzare cca 5000 Mp urmand sa fie parcelati in functie de nevoia cumparatorului.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47460 Reșița

Nr. cerere 17886

Ziua 04

Luna 05

Anul 2022

Cod verificare
10015385942

Semnat : cu semnătură
electronică extinsă, cf.
455/2001 și eIDAS

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin, ARABIL IN FATA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47460	1.300	Teren neîmprejmuit;

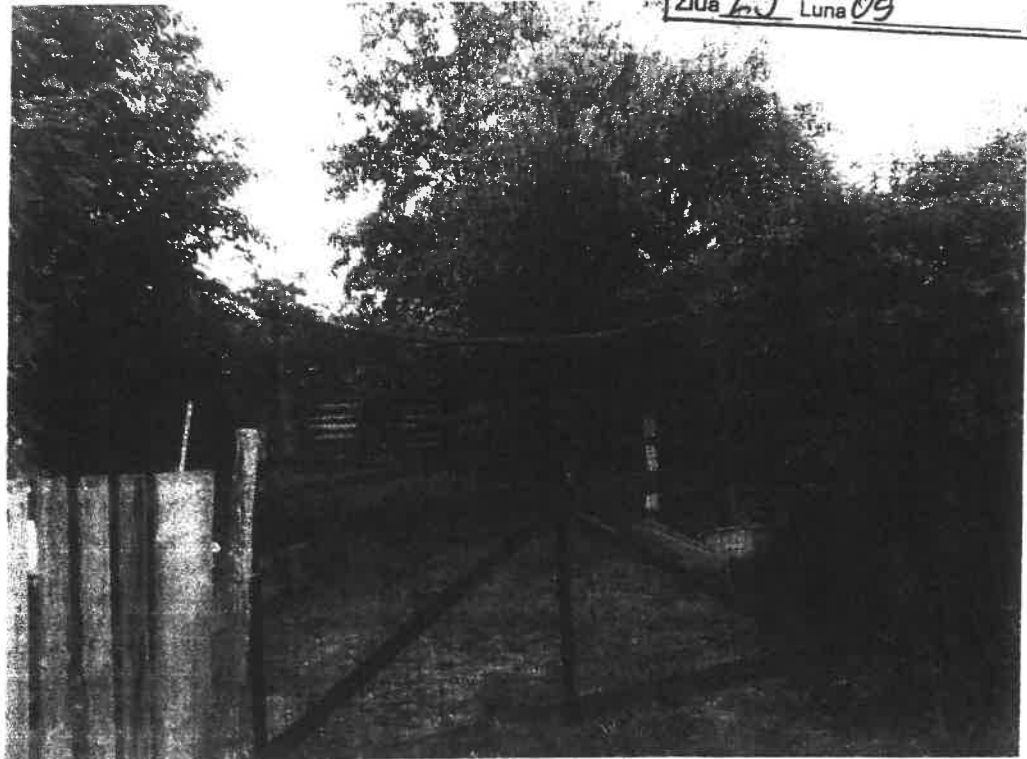
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17886 / 04/05/2022		
Act Notarial nr. 1423, din 03/05/2022 emis de Todorescu Bogdan;		
B1	Se înființează cartea funciară 47460 a imobilului cu numărul cadastral 47460 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47293 înscris în cartea funciară 47293;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Act Administrativ nr. 58579, din 09/11/2021 emis de BCPI Reșița;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE - în seria rangului încheierea CF nr. 58579/09.11.2021-sucesiune vacanta-Act Notarial nr.247 din 04.11.2021 emis de Neamtu Cornelia, dobandit prin Sucesiune, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘITA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47293/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 399 din 06/01/2022;		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

INTRARE NR. 35597
Ziua 23 Luna 05 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliară de tip: **Teren intravilan- 1390 mp. CF 47459**
Adresa: **Resita, str. 24 Ianuarie, FN, Caras Severin.**
Suprafata teren (mp): **1390**

Luna si anul elaborarii:

20.05.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI, EPI, EBM, EIF

CUPRINS

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

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **20.05.2022** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4.9474** LEI
1 USD = **4.7141** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.05.2022			
			Teren intravilan- 1390 mp. CF 47459 Suprafata teren (mp): 1390. Adresa: Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.	Municipiul Resita- domeniul privat	28.022	138.638		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.

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

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

metode comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.

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

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

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

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele descrise si

nu exista nici o servitute.

In cadrul evaluarii nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca surse de incredere.



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan- 1390 mp. CF 47459	
Suprafata terenului mp.:	1390	
Adresa:	Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.	
Document de proprietate:	CF 47459	
Proprietar actual:	Municipiul Resita-domeniul privat	

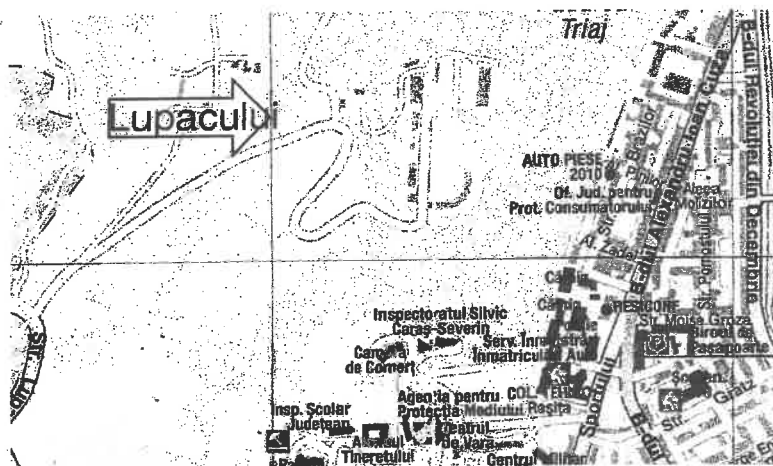
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47459	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47459: CAD 47459
Relevul bunului imobil (planuri sau desene):	NU	
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

In urma verificarii documentelor de mai sus se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a evaluarii avand in vedere si rezultatul verificarii aspectelor juridice.

6. Etapa II: Insectia la fata locului



Insectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan". Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la marginea municipiului Resita intr-o zona pitoreasca. Accesul se face printr-un drum betonat si printr-un drum balastat.
- terenul are o marime medie si este limitat ca dezvoltare de catre proprietatile din zona. Interesul pentru acesta este mare datorita peisajului si a apropierei de cadrul natural.

Probleme de mediu:

nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren intravilan partial

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2a este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 20 EUR/mp

unde Vupt=valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valori unitare de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii.

Valoarea de piata a terenului este: 20 EUR/mp sau 99,74 LEI/mp

Suprafata terenului : 1390 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

138.638
28.022

LEI
EUR



8. Declaratia de conformitate:

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

Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor 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 proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, 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: teren intravilan					
- Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodei comparației.					
Proprietar: Municipiul Resita-domeniul privat					
Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita ,str.24 Ianuarie, FN, Caras Severin.					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 47459: CAD 47459					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.390,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidențială	Rezidențială	Zona C
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavat cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



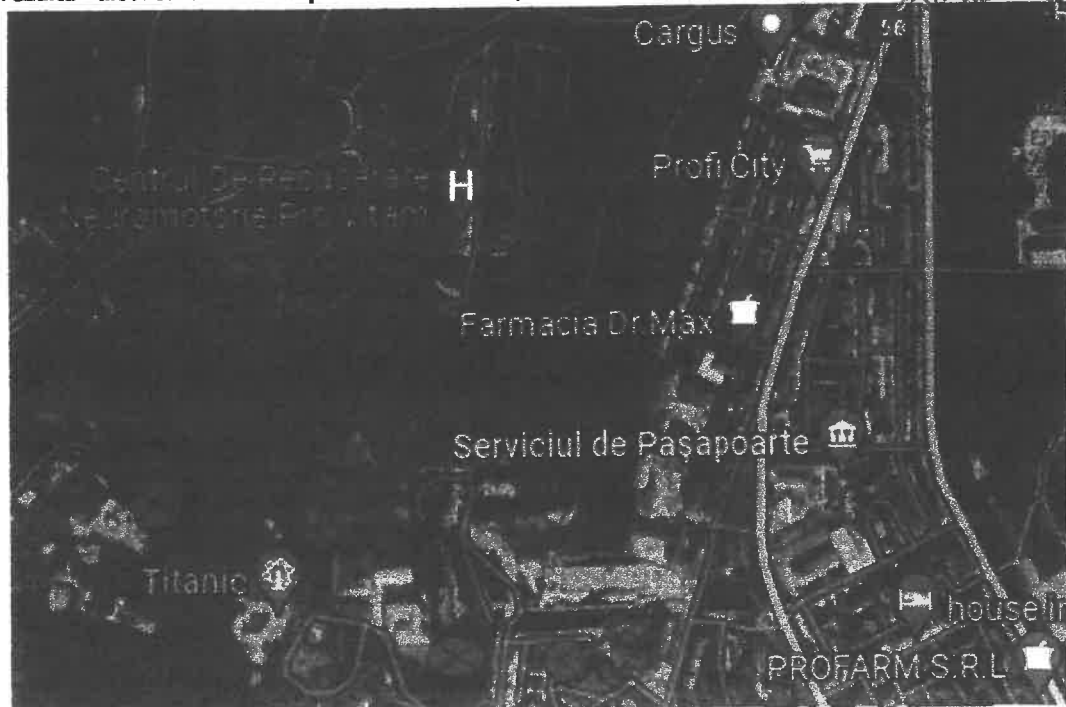
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)			
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construit normal		X	
	- construit, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construit, conform PUG (<i>pentru determinarea</i>	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timis, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văle acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel 1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
		Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
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)	DPI		DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Intravilan; Resita-Moroasa	Intravilan; Resita-Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	1001	1764	1000	1081
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	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	curent electric, apa
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	28,00	22,00	35,00	35,00
		0,8	0,8	0,8	0,8
		22,400	17,600	28,000	28,000
		vdi.ro/mai. 2022	vdi.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022

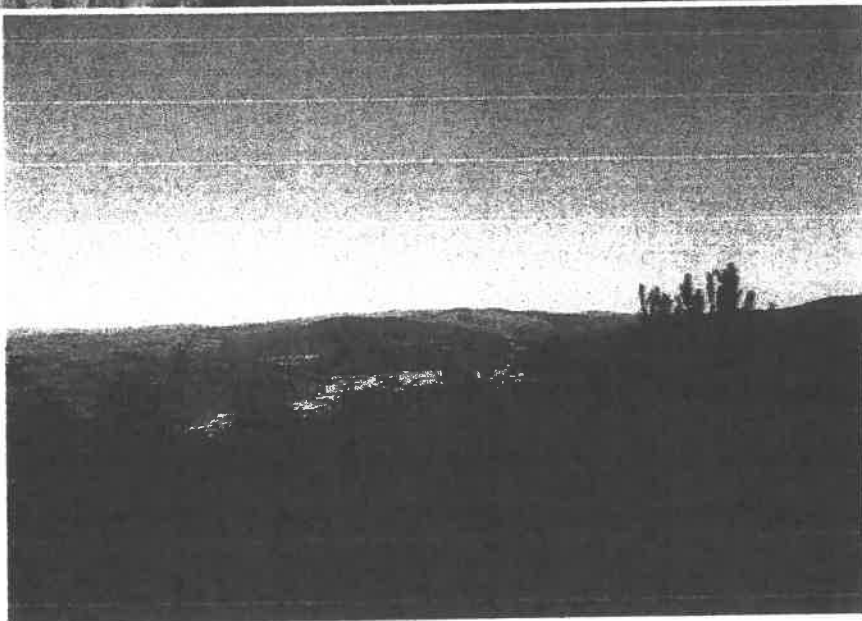
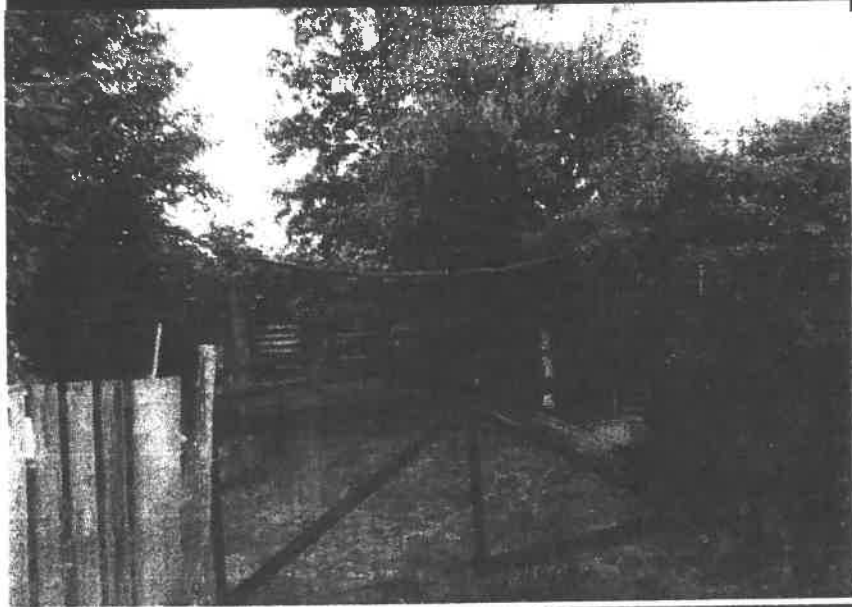
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
			Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar. (oferte) -		22	18	28	28
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		vdi.ro/mai. 2022	vdi.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022	storia.ro/mai. 2022
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	17,60	28,00	28,00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita - 24 Ianuarie	intravilan, Resita Moroasa	intravilan, Resita Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
	corectie procentuala		0%	0%	-10%	-10%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,80	-2,80
	Pret corectat		22,40	17,60	25,20	25,20
3	Suprafata terenului [mp]	1.390,00	1001	1764	1000	1081
	corectie procentuala		0%	5%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		22,40	18,48	25,20	25,20
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa	curent electric, apa
	corectie procentuala		-10%	0%	-20%	-20%
	corectie bruta		-2,24	0,00	-5,04	-5,04
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00		0,00	0,00
	Pret corectat		20,16	18,48	20,16	20,16
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,16	18,48	20,16	20,16
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,24	7,84	7,84	7,84
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20		EUR/ mp	





09/22, 8:08 AM

Resita, teren urban intravilan 1001 mp - VD19.55278

20/22, 9:01 AM

Resita Teren Moroasa pentru investitie - VD19.5913



HARTA



DETALII

HARTA

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

28.000 EUR



Carmen Vlad

carmen.vlad@activimob.ro

0747299251

Sunt interesat de oferta cu ID: VD19.55278

imob

Resita Teren Moroasa pentru investitie

38.800 EUR

22 €/mp



Carmen Vlad

carmen.vlad@activimob.ro

0747299251

Sunt interesat de oferta cu ID: VD19.5913

imob

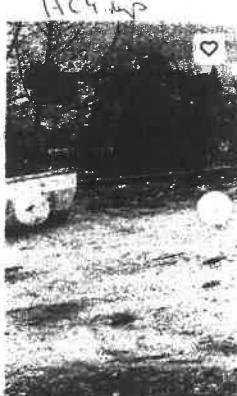
1001 mp, teren de vacanță - Caras-Severin (judet), Resita - 6259946 - www.storero.ro



Sunt interesat de oferta cu ID: VD19.55278

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

400 mp, teren de vacanță - Caras-Severin (judet), Resita - 6259946 - www.storero.ro



Sunt interesat de oferta cu ID: VD19.5913

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

5/20/22, 8:54 AM

1 081 mp, teren de vacanță - Caras-Severin (judet), Resita - 6259946 - www.storero.ro

5/20/22, 8:52 AM

400 mp, teren de vacanță - Caras-Severin (judet), Resita - 6259946 - www.storero.ro

← Inapoi la lista

Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Resita, teren intravilan



Resita, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez"

Caras-Severin (judet), Resita

37 900 €

35 €/mp

KWFI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	1.081 mp
Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	slab (10° to 20°)
Siguranta	core informativ
Vizionare la distanta	core informativ
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agentia imobiliara VALTEOS INTERIMOB va propune spre vanzare un teren in suprafata de 1081 intravilan localitati Resita "CARTIERUL FRANCEZ", cu cale de acces la DJ 581 (Resita-Lupad).

Terenul este intabulat, de jure documentatie topografica cu RAD (Plan de Amplasament si D este pretabil pentru constructie casa, fiind amplasat in vecinatatea altor terenuri cu constructii in utilitati.

← Inapoi la lista

Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Valea Domaniului



Resita, Cartier Francez, Terenuri pentru case.

Caras-Severin (judet), Resita - 6259946 - www.storero.ro

14 000 €

35 €/mp

KWFI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	400 mp
Tip teren	core informativ
Inclinatie	core informativ
Siguranta	core informativ
Vizionare la distanta	core informativ
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE: Agentia imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie in Reg EXCLUSIV terenuri pentru constructie de casa incepand de la 400 Mp parcela pana la 1000 Mp intr-o zona retrasa imprejmuita de padure si livada in Cartier Francez.

Cartierul are disponibil pentru vanzare cca 5000 Mp urmand sa fie parcelati in functie de nevoia cumparatorului.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47459 Reșița

Nr. cerere 17886
Ziua 04
Luna 05
Anul 2022

Cod verificare
10015365942

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin, ARABIL IN FATA

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	47459		1.390	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisori privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17886 / 04/05/2022 Act Notarial nr. 1423, din 03/05/2022 emis de Todorescu Bogdan; Se infiinteaza cartea funciara 47459 a imobilului cu numarul cadastral 47459 / UAT Resița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47293 inscris in cartea funciara 47293; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 06/01/2022 emis de PFA Canceal Vasile; Act Administrativ nr. 58579, din 09/11/2021 emis de BCPI Resița; Intabulare, drept de PROPRIETATE -in seria rangului incheierea CF nr. 58579/09.11.2021-succesiune vacanta-Act Notarial nr.247 din 04.11.2021 emis de Neamtu Cornelia, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1. 1) MUNICIPIUL RESITA, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47293/Resița, inscrisa prin Incheierea nr. 399 din 06/01/2022;	A1

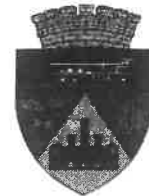
C. Partea III. SARCINI

Inscrisori privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

PRESEDINTE DE SEDINTA,
SILADI PAUL ANDREI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUTOR MIHAIL CORNEZ



Anexa 1 la HCL 411/06.09.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, Lotul 2 - teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, Lotul 3 - teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, Lotul 4 - teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, Lotul 5 - teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, situate administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

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 vânzărilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă următoarele imobile pe loturi: Lotul 1 - teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, Lotul 2 - teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, Lotul 3 - teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, Lotul 4 - teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, Lotul 5 - teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, situate administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea acestor terenuri, municipiul Reșița urmărește ca investițiile ce se vor realiza de către adjudecatarii licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.

Terenul se vinde în scopul edificării unor construcții-case de locuit în municipiul de pe Bârzava, pentru a răspunde necesității cetățenilor acestui municipiu.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

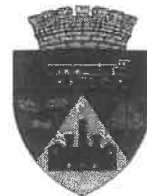
Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilele (terenurile) sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilele care sunt propuse pentru vânzare sunt situate administrativ în municipiul Reșița, zona str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și categoria defolosință de teren arabil, și condiționările precizate în certificatele de urbanism, eliberate pentru fiecare lot în parte.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilele care sunt propuse a fi vândute se află în administrarea directă a municipiului Reșița;



Situația juridică actuală: în prezent, imobilele propuse pentru a fi vândut fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini de care sunt grevate: terenurile nu sunt grevate de sarcini.

Elemente tehnice

Activitățile - Terenurile pot fi valorificate pentru destinațiile prevăzute în certificatele de urbanism eliberate pentru fiecare lot de teren în parte.

Pentru funcționare, 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 terenuri se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

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

Date referitoare la procedura de vânzare:

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

-oferanții se vor putea înscrie la licitație pentru: Lotul 1 - teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, Lotul 2 - teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, Lotul 3 - teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, Lotul 4 - teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, Lotul 5 - teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, situate administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița;

- Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 90 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-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliară.

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

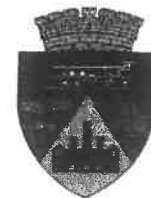
Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SILADI RAUL ANDREI

SECRETAR GENERAL
BAUR ADRIAN CORNEL

DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA DOMINIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Adresa: Petru Maior nr. 2, Tel./Fax: 0255/220546, E-mail: patrimoniu@primariareșita.ro



ANEXA 2 LA HCL NR. 411/06.09.2022

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Pentru vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, Lotul 2 - teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, Lotul 3 - teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, Lotul 4 - teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, Lotul 5 - teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, situate administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea terenurilor: Lotul 1 - teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, Lotul 2 - teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, Lotul 3 - teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, Lotul 4 - teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, Lotul 5 - teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, situate administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul vânzătorului – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru terenurile nominalizate în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestora.

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:

- **pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, garanția este în sumă de 2950 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, garanția este în sumă de 2.960 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 3: teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, garanția este în sumă de 3100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;

- **pentru Lotul 4: teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, garanția este în sumă de 3770 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 5 teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, garanția este în sumă de 4100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**

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

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

e) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;

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

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

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

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-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:

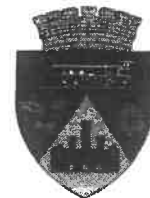
- **pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, garanția este în sumă de 2950 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**

- **pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, garanția este în sumă de 2.960 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 3: teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, garanția este în sumă de 3100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 4: teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, garanția este în sumă de 3770 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 5 teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, garanția este în sumă de 4100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie**



se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

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

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

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

f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.

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

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

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

j) Certificat de înregistrare al firmei.

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

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** 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 **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. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

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

b) oferta trebuie să fie fermă;

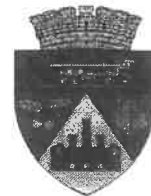
c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

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

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

f) **prețul minim de pornire:**

- **pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, prețul este contravaloarea în lei a 20.160 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și**



îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru Lotul 2: teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, prețul este contravaloarea în lei a 20.563 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru Lotul 3: teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, prețul este contravaloarea în lei a 21.067 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru Lotul 4: teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, prețul este contravaloarea în lei a 26.208 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare ;

- pentru Lotul 5: teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, prețul este contravaloarea în lei a 28.022 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

II. GARANȚII

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

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

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își 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 vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.

III. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în*



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

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

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

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

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

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

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SILADI RAUL ANDREI



CONTRASINURĂ
SECRETAR GENERAL,
BULUR MIHAIL CORNEA



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 411/06.09.2022

CAIET DE SARCINI

Pentru vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, Lotul 2 - teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, Lotul 3 - teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, Lotul 4 - teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, Lotul 5 - teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, situate administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

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 unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, Lotul 2 - teren în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, Lotul 3 - teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, Lotul 4 - teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, Lotul 5 - teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, situate administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Terenul este situat în intravilanul municipiului Reșița și are categoria de folosință de teren arabil.

Pentru vânzarea imobilelor prevăzute mai sus s-au eliberat Certificatele de urbanism: nr. 219/14.07.2022, nr. 220/14.07.2022, nr. 221/14.07.2022, nr. 222/14.07.2022, nr. 223/14.07.2022;

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, prețul este contravaloarea în lei a 20.160 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, prețul este contravaloarea în lei a 20.563 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și



îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru Lotul 3: teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, prețul este contravaloarea în lei a 21.067 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru Lotul 4: teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, prețul este contravaloarea în lei a 26.208 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare ;

- pentru Lotul 5: teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, prețul este contravaloarea în lei a 28.022 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilele (terenurile) sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilele care sunt propuse pentru vânzare sunt, situate administrativ în municipiul Reșița, zona str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și categoria de folosință de teren arabil, și condiționările precizate în certificatele de urbanism, eliberate pentru fiecare lot în parte.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilele care sunt propuse a fi vândute se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilele propuse pentru a fi vândut fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini de care sunt grevate: terenurile nu sunt grevate de sarcini.

I.4. Elemente tehnice

Activitățile - Terenurile pot fi valorificate pentru destinațiile prevăzute în certificatele de urbanism eliberate pentru fiecare lot de teren în parte.

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

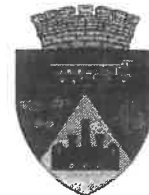
Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

-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 terenuri se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

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

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 într-un singur exemplar, în plic închis 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. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

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:

- **pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, garanția este în sumă de 2950 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, garanția este în sumă de 2.960 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 3: teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, garanția este în sumă de 3100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 4: teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, garanția este în sumă de 3770 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**

- **pentru Lotul 5 teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, garanția este în sumă de 4100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**

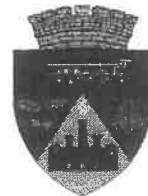
d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :



- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;
- f) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-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:
 - **pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, garanția este în sumă de 2950 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**
 - **pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, garanția este în sumă de 2.960 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**
 - **pentru Lotul 3: teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, garanția este în sumă de 3100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**
 - **pentru Lotul 4: teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, garanția este în sumă de 3770 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) 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;**
 - **pentru Lotul 5 teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, garanția este în sumă de 4100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
 - e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
 - f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
 - g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;



- h) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- i) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- j) Certificat de înregistrare al firmei.

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

3. Licităția 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 într-un singur exemplar, în plic închis 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. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

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

b) oferta trebuie să fie fermă;

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

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

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

f) **prețul minim de pornire:**

- **pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 47458 Reșița, nr. cad. 47458, prețul este contravaloarea în lei a 20.160 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- **pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 1020 mp, identificat în CF nr. 47457 Reșița, nr. cad. 47457, prețul este contravaloarea în lei a 20.563 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- **pentru Lotul 3: teren în suprafață de 1045 mp, identificat în CF nr. 47461 Reșița, nr. cad. 47461, prețul este contravaloarea în lei a 21.067 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;



- pentru Lotul 4: teren în suprafață de 1300 mp, identificat în CF nr. 47460 Reșița, nr. cad. 47460, prețul este contravaloarea în lei a 26.208 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare ;

- pentru Lotul 5: teren în suprafață de 1390 mp, identificat în CF nr. 47459 Reșița, nr. cad. 47459, prețul este contravaloarea în lei a 28.022 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

III. GARANTII

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

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

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

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

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

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

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrace, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare-cumpărare.

IV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a



bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SILADI RAUL ANDREI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CORNELIAN 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 unui imobil teren în suprafața de _____ mp, identificat în CF nr. _____ Reșița, nr. cad. _____, situat administrativ în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie, având regimul juridic de 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, _____

