



HOTĂRÂREA NR. 140 DIN 13.04.2021

privind vanzarea prin licitație publică cu strigare, în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), teren intravilan, situat în vecinătatea Bld. Muncii, nr. 25 din municipiul Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 13.04.2021;

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reșița nr. 27.517/13.04.2021 și Raportul de specialitate comun al Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane și al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 27.527/13.04.2021, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând extrasele: CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709, CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2, CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b;

Luând în considerare Raportul de verificare a terenului înregistrat sub nr. 27.550/13.04.2021;

Având în vedere rapoartele de evaluare: nr. 27.504/13.04.2021, nr. 27.505/13.04.2021 și nr. 27.506/13.04.2021, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor reprezentând teren în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp);

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 128/13.04.2021;

Luând în considerare Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2020 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 și art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița ia act și își însușește rapoartele de evaluare: nr. 27.504/13.04.2021, nr. 27.505/13.04.2021 și nr. 27.506/13.04.2021, ce devin documente oficiale certificate prin ștampile și semnături și care produc efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile răspunde personal, după caz administrativ, civil și penal, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor reprezentând teren în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), rapoarte de evaluare ce devin parte integrantă din prezenta hotărâre, conform Anexei nr. 1.



Art. 2- (1) ~~Se aproba vanzarea prin licitație publică cu strigare, în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafață totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), teren intravilan, situat în vecinătatea Bld. Muncii, nr. 25 din municipiul Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul total de pornire de 752.277.euro, conform rapoartelor 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 vanzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), conform Anexei nr. 2 parte integranta a prezentei.~~

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

Art. 5 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2020 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

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

Art. 7 - Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare se suportă de către cumpărător.

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

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

Art.10- Prezenta hotărâre se comunică:

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

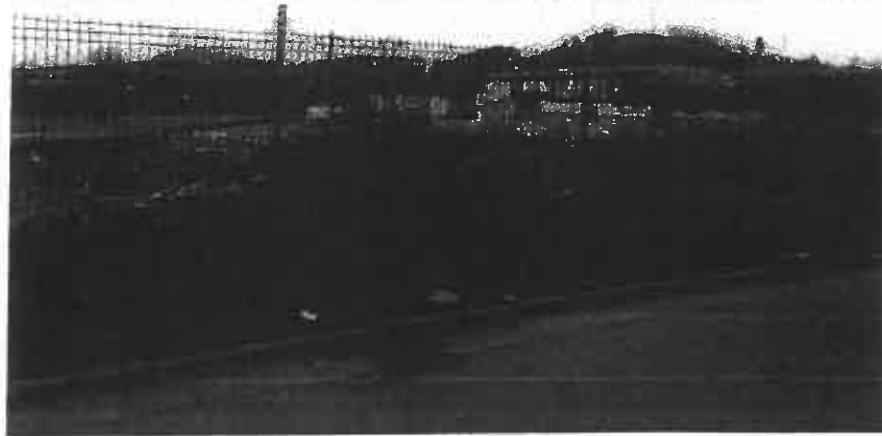
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN LAURENȚIU DACICA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
LUCIAN-CORNEL BUCUR

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

INTRARE NR. 24504
Ziua 13 Luna 02 Anul 2021



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliară de tip: Teren IV
Adresa: REȘITA, CP 46700, II B
Suprafața terenului în acte: 0,00
Suprafața terenului în acte: 0,00
Număr cadastral: CAD/TOP 46700

Luna și anul elaborării:

12.04.2021

Client:

PRIMARIA REȘITA

Destinatarul lucrării:

PRIMARIA REȘITA

Număr contract prestări servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Doru

ANEVAR 15514

EI, EBM, EPI, EIF.



CUPRINS

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

Anexe:

- | | |
|---------|--|
| Anexa 1 | Extras de Carte fundara |
| Anexa 2 | Fisa de Inregistrare a caracteristicilor terenului |
| Anexa 3 | Fotografiile bunului evaluat |

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de
Cursul valutar 12.04.2021

12.04.2021

1 EUR=

1 USD=

LEI

LEI

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cerere: PRIMARIA RESITA
in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare: PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat (tip si valoare)	Valoarea de piata	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data:				12.04.2021				
1			Teren IV Adresa: RESITA, CF 46709, II B	Municipiul Resita- domeniul public	227.013	1.117.017		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data	NU se cunoaste	intocmita de					
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare, cu prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale
Scopul evaluarii: determinarea valori de piata in vederea reglementarii situatiei intre partile care solicita proprietatea terenului si a cladiri.

Baza de evaluare este 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:

metoda comparativă de piata

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii acestuia.
Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi dat
Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe baza datelor culese in urma inspectiei la fata locului.



Evaluatorul nu a verificat în mod special, autenticitatea actelor și documentatilor prezentate și nu s-a efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valoarea bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, sau în cadrul evaluării

Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare pentru funcționarea obiectului prezentat la evaluare.
Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății.

Se presupune că proprietatea este în posesia proprietarului prezentat la evaluare.
Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății.

Se presupune că proprietatea este în posesia proprietarului prezentat la evaluare.
In baza actelor, datelor și documentatilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.

Se presupune o stăpanire responsabilă și o administrare competentă a bunurilor evaluate.

Se presupune că utilizarea terenului și după caz a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății.

5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

Bunul propus:	Teren IV						
Terenul aferent proprietății :	2441	mp	Din acte: 6616				
Utilizare:	Teren inprejmuat						
Adresa:	RESITA, CF 46709, II B						
Document de proprietate (după caz)	Extras de Carte Funciara CF 46709						
Proprietar actual:	B. Partea II. Proprietari și acte <table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale</th> <th>Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11076 / 23/03/2021 Act Notarial nr. DECLARAȚIE, din 19/03/2021 emis de NP POPESCU RODICA; înscris Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 23/03/2021 emis de PFA ALBAY NELU. Se actualizează CFE 32073 UAT. Resita (provenita din CF 14904 UAT) B1 Nota nr. top G100/4/b/1, la terenul ca l se atribuie, în baza documentelor cadastrale electronice nou CF 46709 UAT RESITA, în baza documentatilor cadastrale avizate de OCF CS la data de 25.03.2021 B2 Că nr. 20519/09.07.2008-Legea 58/1974, dublată prin Lege, cota accușă 2/1 1) STATUL ROMÂN B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE în serie rangului cu încheierea de CF nr. 20519/09.07.2008-Legea 58/1974 2) CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESITA</td> <td>A1 A1 A1</td> </tr> </tbody> </table>			Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	11076 / 23/03/2021 Act Notarial nr. DECLARAȚIE, din 19/03/2021 emis de NP POPESCU RODICA; înscris Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 23/03/2021 emis de PFA ALBAY NELU. Se actualizează CFE 32073 UAT. Resita (provenita din CF 14904 UAT) B1 Nota nr. top G100/4/b/1, la terenul ca l se atribuie, în baza documentelor cadastrale electronice nou CF 46709 UAT RESITA, în baza documentatilor cadastrale avizate de OCF CS la data de 25.03.2021 B2 Că nr. 20519/09.07.2008-Legea 58/1974, dublată prin Lege, cota accușă 2/1 1) STATUL ROMÂN B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE în serie rangului cu încheierea de CF nr. 20519/09.07.2008-Legea 58/1974 2) CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESITA	A1 A1 A1
Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe						
11076 / 23/03/2021 Act Notarial nr. DECLARAȚIE, din 19/03/2021 emis de NP POPESCU RODICA; înscris Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 23/03/2021 emis de PFA ALBAY NELU. Se actualizează CFE 32073 UAT. Resita (provenita din CF 14904 UAT) B1 Nota nr. top G100/4/b/1, la terenul ca l se atribuie, în baza documentelor cadastrale electronice nou CF 46709 UAT RESITA, în baza documentatilor cadastrale avizate de OCF CS la data de 25.03.2021 B2 Că nr. 20519/09.07.2008-Legea 58/1974, dublată prin Lege, cota accușă 2/1 1) STATUL ROMÂN B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE în serie rangului cu încheierea de CF nr. 20519/09.07.2008-Legea 58/1974 2) CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESITA	A1 A1 A1						
CF / Numar cadastral:	CAD/TOP 46709						

Au fost puse la dispoziție de către client și luate în considerare la elaborarea prezentului raport, următoarele documente

Extras de Carte Funciara CF 46709	
Document de proprietate:	Extras de Carte Funciara CF 46709
Carte funciara/Documentatie cad.:	CF/nr.cad, CAD/TOP 46709
Releveul bunului imobil :	DA

EVALUAREA SE EFECTUEAZA IN IPOTEZA LIBER DE SARCINI

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



6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"

Prezentarea locatiei:

Prezentarea problemelor de mediu:

Situatia utilizarii actuale;

Date de piata si sursele lor:

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (releveu, adresa, tip amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile indeplinesc conditiile de a fi admise in garantie si se poate trece la etapa urmatoare - 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:

Vupc	93,00	EUR/mp
------	-------	--------

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

tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este

Valoarea de piata a terenului este: **93,00 EUR/mp** sau **458 LEI/mp**
Suprafata terenului : **2441 mp**

Val.de piata a terenului Vpt= **1.117.017**
227.013

LEI
EUR



8 Declaratia de conformitate:

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

elaborator, membru titular ANEVAR

Internationale de Evaluare, cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR si cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

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

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



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

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

Proprietar: Municipiul Resita-Domeniul Privat					
Amplasamentul proprietății/Adresa: RESITA, CF 46709, II B					
Numărul cadastral și al parcelei: CAD/TOP 46709					
Suprafața terenului (propr., integrală, sau cotă indiviză): 2.441,00 [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				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Resita	Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrală	Centrală	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		> 500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		> 500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau				
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauză și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locurilor din zonă (pentru			
	- dezolant			
	- civilizat		X	
	- deosebit de favorabil			
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazeși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de guno ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Pondere suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- 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 lui H)	nr. etaje	P+4..... 6 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui G):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe:		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.		X	
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Terenul are acces direct la strada și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile.			



ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr. crt.	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel 1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $Vuct1...n$ și $Vuct$):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de interes național/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV Resita, în spatele Spitalului Județean	central	central-Otelului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	600	1800	753
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulată	regulată	regulată
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	posibilitate de racordare la utilități	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	drum în amenajare	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de plată a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*) tranzacții Val unitară de plată de tranzacție - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	50	79	77,5
		1	1	1
		50	79	78
		imobiliare.ro/mart.2021	publi24.ro/mart.2021	imobiliare.ro/mart.2020



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		50	79	78
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		imobiliare.ro/mart.2 020	Imoradar24.ro/mart. 2020	Romimo.ro/mart.2 020
	corectie procentuala		0,00%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		50,00	79,00	77,50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Municipiul Resita	Spitalul Județean	Central	Central Otelului
	corectie procentuala		20%	20%	20%
	corectie bruta		10,00	15,80	15,50
	Pret corectat		60,00	94,80	93,00
3	Suprafața terenului [mp]	2.441,00	753	700	1800
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	94,80	93,00
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	94,80	93,00
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		25%	0%	0%
	corectie bruta		15,00	0,00	0,00
	Pret corectat		75,00	94,80	93,00
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		10%	0%	0%
	corectie bruta		7,50	0,00	0,00
	Pret corectat		82,50	94,80	93,00
Valori unitare totale rezultate în urma aplicării corecțiilor			82,50	94,80	93,00
Total corecții brute absolute (EUR/mp)			32,50	15,80	15,50
Valoarea unitara de plata de comparatie rezultata Vuct=			93,00	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	12.04.2021
Curs RON/EUR la B.N.R. la data evaluării	4,9205
Curs RON/USD la B.N.R. la data evaluării	4,1354

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a determinat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative.
Terenul a fost evaluat in ipoteza: liber de sarcini

Valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in EUR/m.p.):Vuct = 93,00 EUR/m.p.Rezulta valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in RON/m.p.):Vuct = 458 LEI/m.p.**RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:**

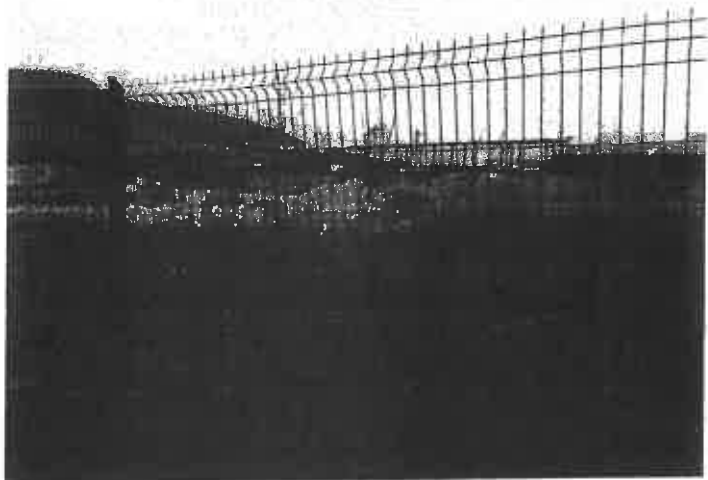
Vuct 93,00 EUR/mp

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe este adecvata scopului evaluarii. Valoarea astfel obtinuta este valoarea de piata.

Valoarea de piata a terenului este 93,00 EUR/mp sau 458 LEI/m.p.

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







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 46709 Reșița

Nr. carte	11076
Sub	2
Linie	6
Adm.	500
Cămin	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Împrejmuit

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafață* (m ²)	Observații / Referințe
A1	46709	Din acte: 6,818 Măsură: 7,441	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11076 / 23/03/2021 Act Notarial: nr. DECLARAȚIE, din 19/03/2021 emis de NF POPESCU RODICA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. PAG, din 23/03/2021 emis de PFA ALBAI NELU. Se actualizează CFE 32073 UAT Reșița (provenită din CF 14904 UAT Reșița nr. tip 01004/b/1, în care se atribuie imobilului identificator cadastral electronic nou CFE 46709 UAT REȘIȚA, în baza documentației cadastrale avizate de OCPI CS la data de 25.03.2021).	
B1	A1
B2	A1
B3	A1

C. Partea III. SARCINI

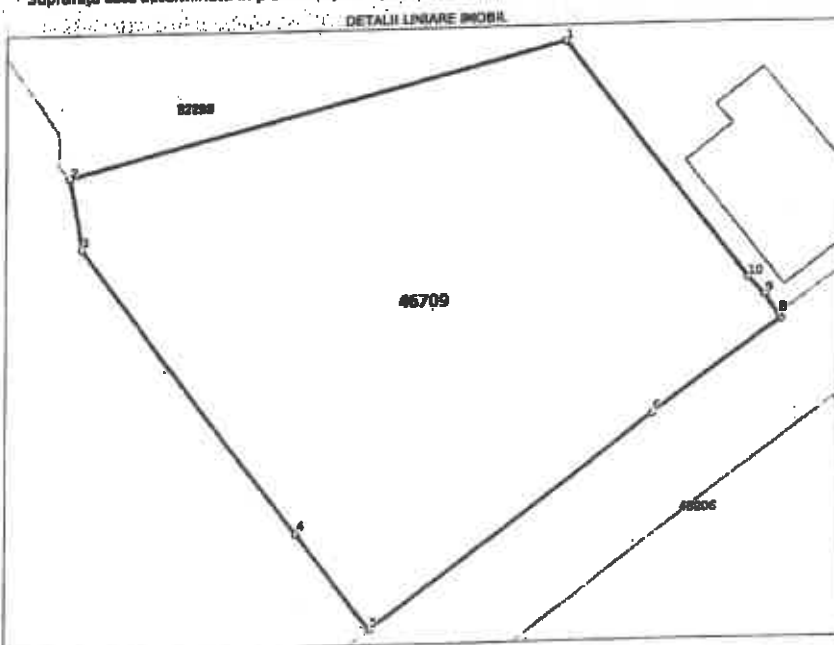
Inscrieri privind dăruirămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 46709 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
46709	Din acte: 6.616 Măsurată: 2.441	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intenț. teren	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	2.441	-	-	G100/4b/1	

Lungimea segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

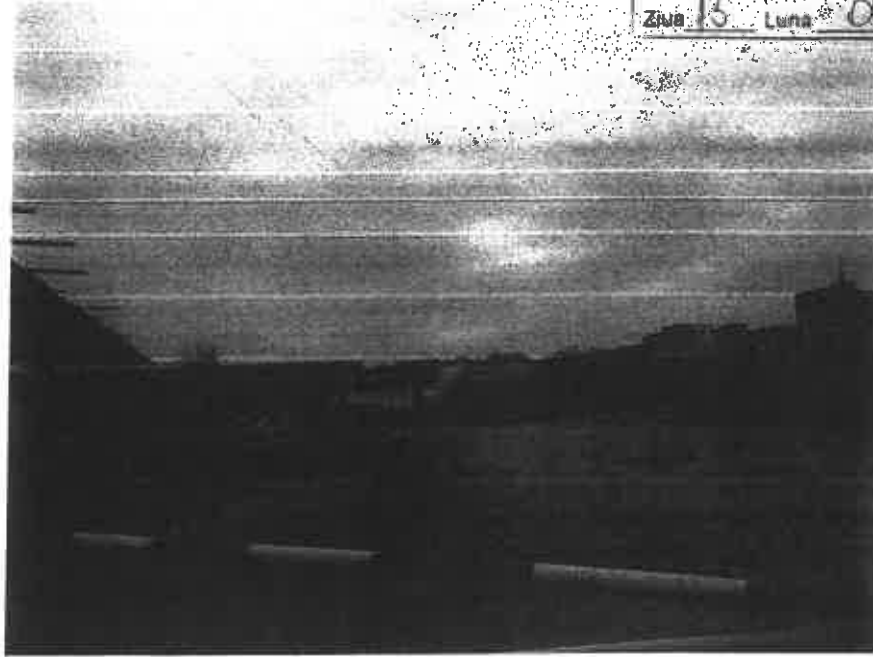
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	52.965
2	3	7.385
3	4	37.628
4	5	12.48
5	6	36.829
6	7	16.363

INTRARE NR. 27505

Ziua 13

Luna 04

Anul 2021



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: teren TV

Adresa:

RESITA, CP 52100, II D

Suprafata teren:

1240

Numar contractat:

CAD 1551

TOP 6100/1/02

Luna si anul elaborarii:

12.01.2021

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514

EI, EBM, EPI, EIF.



CUPRINS

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

Anexe:

- | | |
|---------|--|
| Anexa 1 | Extras de Carte funciara |
| Anexa 2 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului |
| Anexa 3 | Fotografiile bunului evaluat |

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului
si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de
Cursul valutar 12.04.2021

12.04.2021

1 EUR= 205 LEI
1 USD= 215 LEI

1.2. Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cerere: PRIMARIA RESITA
In calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare: PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat (tip si valoare)	Valoarea de piata	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data:				12.04.2021				
1			Teren IV Adresa: RESITA, CF 32149, II B	Municipiul Resita domeniul privat	385.020	1.894.491		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data	NU se cunoaste	intocmita de					
1,1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare, cu prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale
Scopul evaluarii: determinarea valori de piata in vederea reglementarii situatiei intre partile care solicita proprietatea terenului si a cladiri.

Baza de evaluare este 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:

metode comparabile de piata

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii acestuia.
Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi dat
Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe baza datelor cuprinse in urma inspectiei la fata locului.



Evaluatorul nu a verificat în mod special, autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu s-au efectuat alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valoarea bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, sau în cadrul evaluării

Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare pentru utilizarea terenului și a construcțiilor

Se presupune că proprietatea

În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a bunurilor evaluate.

Se presupune că utilizarea terenului și după caz a construcțiilor corespunde cu grantele proprietății.

5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentațiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrări este:

Bunul propus:	Teren IV	
Terenul aferent proprietății :	4140	mp
Utilizare:	Teren de construcție	
Adresa:	RESITA, CF 32149, II B	
Document de proprietate (după caz):	Extras de Carte Funciara CF 32149	
Proprietar actual:		
CF / Numar cadastral:	CAD 4368 TOP G100/4/b/2	

Au fost puse la dispoziție de către client și luate în considerare la elaborarea prezentului raport, următoarele documente

Document de proprietate:	Extras de Carte Funciara CF 32149	
Carte funciara/Documentatie cad.:	CF/nr.cad,	CAD 4368 TOP G100/4/b/2
Releveul bunului imobil :	NU	

EVALUAREA SE EFECTUEAZA ÎN IPOTEZA LIBER DE SARCINI

În urma verificării documentelor, de mai sus, se considera că se poate trece la etapa următoare de elaborare a raportului de valoare.



6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"

Prezentarea locatiei:

Prezentarea problemelor de mediu:

Situatia utilizarii actuale;

Date de piata si sursele lor:

La aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (releveu, adresa, tip amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile indeplinesc conditiile de a fi admise in garantie si se poate trece la etapa urmatoare - 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:

Vupc	93,00	EUR/mp
------	-------	--------

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

tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este

Valoarea de piata a terenului este:	93,00	EUR/mp	sau
Suprafata terenului :	4140	mp	

Val.de piata a terenului Vpt=	1.894.491	LEI
	385.020	EUR



8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de ing. Potocean Dorel, elaborator, membru titular ANEVAR.

Internationale de Evaluare, cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR si cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

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

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asuma raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren intravilan					
Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia					
Proprietar: Municipiul Resita-Domeniul Privat					
Amplasamentul proprietății/Adresa: RESITA, CF 32149, II B					
Numărul cadastral și al parcelei: CAD 4368 TOP G100/4/b/2					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cota indiviză): 4.140,00 [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				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Resita	Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala	Centrala	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		> 500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		> 500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau	-			
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4 ... 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locurilor 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.)			
	- gazeși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- 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 lui H)	nr. etaje	P+1.....6 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu somaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.		X	
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Terenul are acces direct la strada și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile.			



ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodelor comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $Vuct1...n$ și $Vuct$):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de interes național/local ...) și județul	Municipiul Resița	Municipiul Resița	Municipiul Resița
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV Resița, în spatele Spitalului Județean	central	central-Otelului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	600	1800	753
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulată	regulată	regulată
6.	Echiparea terenului, după caz, cu Infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	posibilitate de racordare la utilități	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	drum în amenajare	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de plată a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*)	50	79	77,5
	tranzacții	1	1	1
	Val unitară de piață de tranzacție	50	79	78
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	imobiliare.ro/mart.2021	publi24.ro/mart.2021	imobiliare.ro/mart.2020



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		50	79	78
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Imobiliare.ro/mart.2020	Imoradar24.ro/mart.2020	Romimo.ro/mart.2020
	corectie procentuala		0,00%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		50,00	79,00	77,50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vednatați)	Municipiul Resita	Spitalui Județean	Central	Central Otelului
	corectie procentuala		20%	20%	20%
	corectie bruta		10,00	15,80	15,50
	Pret corectat		60,00	94,80	93,00
3	Suprafața terenului [mp]	4.140,00	753	700	1800
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	94,80	93,00
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	94,80	93,00
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
	corectie procentuala		25%	0%	0%
	corectie bruta		15,00	0,00	0,00
	Pret corectat		75,00	94,80	93,00
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		10%	0%	0%
	corectie bruta		7,50	0,00	0,00
	Pret corectat		82,50	94,80	93,00
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corecțiilor			82,50	94,80	93,00
Total corecții brute absolute (EUR/mp)			32,50	15,80	15,50
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			93,00	EUR/ mp	



Anexa 6:**Calculul valorii de plată a terenului**

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării

12.04.2021

Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluării

4,9205

Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluării

4,1334

Determinarea Vuct

Valoarea de plată de comparație s-a determinat în urma aplicării metodei comparației directe utilizând tehnici cantitative. Terenul a fost evaluat în ipoteza: liber de sarcini

Valoarea de plată de comparație pentru un teren asemănător (în EUR/m.p.):

Vuct = 93,00 EUR/m.p.

Rezultă valoarea de plată de comparație pentru un teren asemănător (în ROL/m.p.):

Vuct = 458 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 93,00

EUR/mp

Având în vedere că metoda comparației este cea care utilizează ca date de bază valorile unitare de plată de tranzacționare, evaluatorul estimează că valoarea rezultată prin metoda comparației directe este adecvată scopului evaluării. Valoarea astfel obținută este valoarea de plată.

Valoarea de plată a terenului este

93,00

EUR/mp

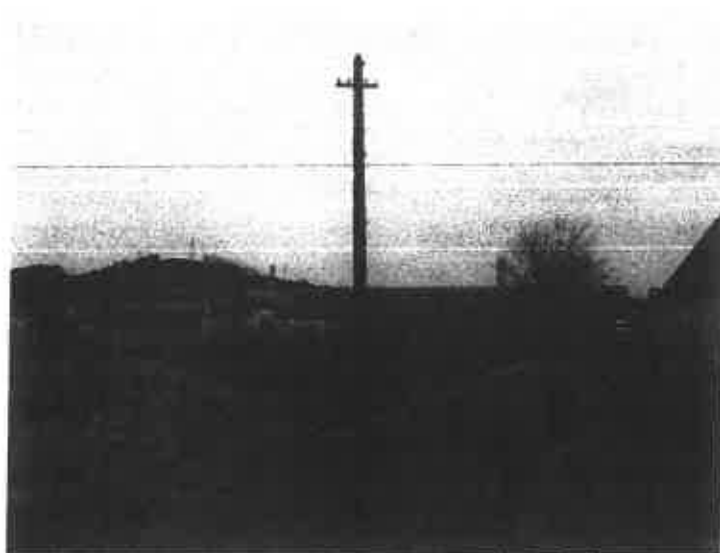
sau

458

LEI/m.p.

În cazul în care nu se pot identifica comparabile se poate utiliza metoda reziduală.







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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carta Funciară Nr. 32149 Reșița



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF veche: 14905 UAT RESIȚA

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin

Nr. / Nr. contract / Crt. Nr. funciar		Suprafață (imp)	Observații / Referințe
A1	CF 4388 Tip: 81/004/02	4.140	Teren de construcție - înscris după act incident nr. 3 din (1) din Legea nr. 177/2004

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisori privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38270 / 09/12/2016	
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de Parlamentul României:	
83 " Imobil înscris sub incidența act. 3 din (1) din Legea nr. 17 / 2014 "	A1
43887 / 11/09/2019	
Act Administrativ nr. 44150, din 30/08/2019 emis de OCPI RESIȚA:	
84 " În baza referatului de admitere cu nr. de înregistrare 44150 emis la data de 10.08.2019, de OCPI RESIȚA se notifica propunerea de alipire:	A1
12793 / 31/03/2021	
Act Administrativ nr. 85, din 25/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL RESIȚA; Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 7 din 15/03/2021 emis de Pieța Resița Srl:	
86 " Intabulare, drept de PROPRIETATE-JUCL. 05/2021, dobândit prin Lege, cota echival 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RESIȚA DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrisori privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.
Educație pentru informare privind la adresa www.ancp.ro

Pagina 1 din 2

Formular versiune 1.1

Carte Funciară Nr. 32149 Comuna/Craș/Municipiu/Reșidă

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastru	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
CAD: 4388 Top: G100/4/b/2	4.140	Teren de construcție - * imobil aflat sub incidența art. 3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 "

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Suprafață (mp)	Tare	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	agricol	4.140			G100/4/b/2	

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateres succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

07-04-2021

Data eliberării,

09/04/2021

Asistent Registrator,

IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafă și semnătură)

Referent,

UZUN FLORICA
tehnician cadastru

INTRARE NR. 27506
Ziua 13 Luni 04 Anul 2021



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliară de tip: **Teren IV**

Adresa:

REȘITA, CP 38056, II B

Suprafața teren măsurată:

1000

Număr cadastral:

Cad/Top:

CAD 1007 / TOP 6100-410210

Luna și anul elaborării:

12.03.2021

Client:

PRIMĂRIA REȘITA

Destinatarul lucrării:

PRIMĂRIA REȘITA

Număr contract prestări servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514

EI, EBM, EPI, EIF.



CUPRINS

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

Anexe:

- | | |
|---------|--|
| Anexa 1 | Extras de Carte funciara |
| Anexa 2 | Fisa de Inregistrare a caracteristicilor terenului |
| Anexa 3 | Fotografiile bunului evaluat |

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de
Cursul valutar 12.04.2021

1 EUR= 4,9205 LEI
1 USD= 4,1334 LEI

12.04.2021

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cerere: PRIMARIA RESITA
in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare: PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat (tip si valoare)	Valoarea de piata	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data:				12.04.2021				
1			Teren IV Adresa: RESITA, CF 32056, II B	S.C. Piete SA Resita	140.244	690.071		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la dat	NU se cunoaste		intocmita de				
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare, cu prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale

Scopul evaluarii: determinarea valori de piata in vederea reglementarii situatiei intre partile care solicita proprietatea terenului si a cadii.

Baza de evaluare este 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:

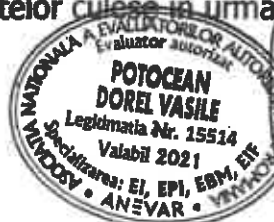
metoda comparativă de piata

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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



Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, sau In cadrul evaluarii

Se presupune ca se pot obtine sau reînnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte
Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde
Se presupune ca proprietatea
In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost
Considerate, in procesul evaluarii, ca fiind lipsite de sarcini.
Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.
Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu grantele proprietatii.

5 Etapa 1: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren IV	
Terenul aferent proprietatii :	1508	mp
Utilizare:	Teren inprejmuit	
Adresa:	RESITA, CF 32056, II B	
Document de proprietate (dupa caz)	Extras de Carte Funciara CF 32056	
Proprietar actual:	B. Partos B, Proprietari si acti Scopul prezentei h. documente este de a prezenta si alte date relevante Referinta 30526 / 01/01/2008 Inchiriere nr. 4915/2007, dosar nr. 35326/2007 emisa de Tribunalul Caras-Severin: 81 Incubularea drept de PROPRIETATE Raport in natura, dobândit prin Hotarare Judecatoreasca, acta actiune 1/2 1) SC PIETE RESITA SRL, sediul in Resita RESITA, provenita din comertul CF 14906 IAT Resita 24362 / 03/07/2014 Act Normativ nr. 137, din 12/03/2014 emisa de PARLAMENTUL ROMANIEI 83 Incubularea drept de PROPRIETATE Raport in natura, dobândit prin Hotarare Judecatoreasca, acta actiune 1/2 1) SC PIETE RESITA SRL, sediul in Resita RESITA, provenita din comertul CF 14906 IAT Resita 45667 / 11/09/2019 Act Administrativ nr. 44150, din 30/09/2019 emisa de OCPI RESITA 84 In baza referentului de emitere cu nr. de inregistrare: 44150 emisa la data de 10.09.2019 de OCPI RESITA se prezinta propunerea de actiune	
CF / Numar cadastral:	CAD 4367 / TOP G100/4/a/2/b	

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente

	Extras de Carte Funciara CF 32056	
Document de proprietate:	Extras de Carte Funciara CF 32056	
Carte funciara/Documentatie cad.:	CF/nr.cad,	CAD 4367 / TOP G100/4/a/2/b
Relevul bunului Imobil :	DA	

EVALUAREA SE EFECTUEAZA IN IPOTEZA LIBER DE SARCINI

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



6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de Inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"

Prezentarea locatiei:

Prezentarea problemelor de mediu:

Situatia utilizarii actuale:

Date de plata si sursele lor:

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (releveu, adresa, tip amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile indeplinesc conditiile de a fi admise in garantie si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.

7 Etapa III: Evaluarea propriu zisa

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de plata 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 plata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupc	93,00	EUR/mp
------	-------	--------

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

tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este

Valoarea de plata a terenului este: **93,00 EUR/mp** sau **458 LEI/mp**
Suprafata terenului : **1508 mp**

Val.de plata a terenului Vpt= **690.071 LEI**
140.244 EUR

8 Declaratia de conformitate:

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

elaborator, membru titular ANEVAR

Internationale de Evaluare, cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR si cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de plata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

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

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori,

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

Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren intravilan					
Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia					
Proprietar: Municipiul Resita-Domeniul Privat					
Amplasamentul proprietății/Adresa: RESITA, CF 32056, II B					
Numărul cadastral și al parcelei: CAD 4367 / TOP G100/4/a/2/b					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.508,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Resita	Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala	Centrala	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		> 500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		> 500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovan de rau				
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelată; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



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



ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A-	Informații necesare pentru aplicarea metodelor comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1...n}$ și V_{uct}):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de interes național/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV Resita, în spatele Spitalului Județean	central	central-Otelului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	600	1800	753
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulată	regulată	regulată
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	posibilitate de racordare la utilități	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	drum în amenajare	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de plată a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*)	50	79	77,5
	tranzacții	1	1	1
	Val unitară de plată de tranzacție	50	79	78
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informației.	imobiliare.ro/mart.2021	publi24.ro/mart.2021	imobiliare.ro/mart.2020



ANEXA 5 - Metoda comparatiilor directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) -- [Euro/mp].		50	79	78
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Imobiliare.ro/mart.2020	Imoradar24.ro/mart.2020	Romimo.ro/mart.2020
	corectie procentuala		0,00%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		50,00	79,00	77,50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Municipiul Resita	Spitalul judetean	Central	Central Otelului
	corectie procentuala		20%	20%	20%
	corectie bruta		10,00	15,80	15,50
	Pret corectat		60,00	94,80	93,00
3	Suprafata terenului [mp]	1.508,00	753	700	1800
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	94,80	93,00
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	94,80	93,00
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
	corectie procentuala		25%	0%	0%
	corectie bruta		15,00	0,00	0,00
	Pret corectat		75,00	94,80	93,00
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		10%	0%	0%
	corectie bruta		7,50	0,00	0,00
	Pret corectat		82,50	94,80	93,00
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			82,50	94,80	93,00
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			32,50	15,80	15,50
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			93,00	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de plată a terenului

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	12.04.2021
Curs RON/EUR la B.N.R. la data evaluării	4,9205
Curs RON/USD la B.N.R. la data evaluării	4,1394

Determinarea Vuct

Valoarea de plată de comparație s-a determinat în urma aplicării metodei comparației directe utilizând tehnici cantitative. Terenul a fost evaluat în ipoteza: liber de sarcini

Valoarea de plată de comparație pentru un teren asemănător (în EUR/mp.):

Vuct = 93,00 EUR/mp.

Rezultă valoarea de plată de comparație pentru un teren asemănător (în RON/mp.):

Vuct = 458 LEI/mp.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 93,00 EUR/mp

Având în vedere că metoda comparației este cea care utilizează ca date de bază valorile unitare de plată de tranzacționare, evaluatorul estimează că valoarea rezultată prin metoda comparației directe este adecvată scopului evaluării. Valoarea astfel obținută este valoarea de plată.

Valoarea de plată a terenului este 93,00 EUR/mp sau 458 LEI/mp.

În cazul în care nu se pot identifica comparabile se poate utiliza metoda reziduală.

Valoarea de plată a terenului este 93,00 EUR/mp sau 458 LEI/mp.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ADRIAN LAURENȚIU DĂCĂ



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

BUCUR ANAN CORNEL





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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

PARTEA ÎNTOPLĂTOARE

Carta Funciară Nr. 32008 Ruzita



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 14908 UAT Ruzita

Adresa Loc. Ruzita, Jld. Caras-Severin

Tipul de teren	Suprafață (m ²)	Clasificare / Notă
1000	1000	1000

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20020 / 01/01/2008 Incheiere nr. 4915/2007, dosar Dr. 35338/2007 emis de Tribunalul Caras-Severin; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE raport în natura, dobândit prin Notarare, judiciară, cota actuală 1/1 1) SC PIETRE RESITA SRL, sediul în Ruzita OBSERVAȚII: proveniență din contractul CF 14908 UAT Ruzita	A1
24362 / 03/07/2014 Act Normativ nr. L17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; B3 "Imobil aflat sub incidența art.3 alin.1 din Legea 17/2014"	A1
48867 / 11/09/2019 Act Administrativ nr. 44350, din 30/09/2019 emis de OCF RESITA; B4 În baza referinței de semnare curent, de înregistrare: 44150 emis la: data de 10.09.2019 de OCF RESITA-ss cu data prezentării de laștiri	A1
C. Partea III. SARCINI Inscripții privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carta Funciarii Nr. 32056 Comuna/Craș/Municipiu: Reșița
Anexa Nr. 1 La Parșea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
CAD: 4867	1.598	Teren de constructie - " Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.1 din Legea 17/2014 "
Top: 01004/a/2/b		

* Suprafata este determinata in planul de protectie Stare 7D.

DATELE LIMARE NOU

Date referitoare la teren

Nr. ct	Categorie folosinta	Inte vech	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	stale	-	1.598	-	-	01004/a/2/b	

Bazaul de carte funciarii generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI contina informatiile din cartea funciarii active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, completat cu art. 3 din O.I.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatie in vigoare. Valabilitatea pozei si actului si in forma fizica a documentului, fara semnatura si sigla, cu acceptul de pe sau procedurile si institutiile publice ori entitati care a solicitat prezentarea actului adresat.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anket. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii:
 10/02/2021, 09:04

ROSCA CAMELIA
 referent

30.000 EUR
 100 m² teren
 100 m² teren



Detalii
 Teren de 100 m² situat în zona urbană, în apropierea drumului principal, cu toate utilitățile necesare. Terenul este în posesia proprietății și este în stare bună de întreținere.

Strada: N. Bălcescu
 Localitate: București
 Serviciu: Serviciu

100 m² teren
 100 m² teren
 100 m² teren

Localizare și împrejurimi



Teren de vânzare
 58.357,5 EUR
 100 m² teren
 100 m² teren



Detalii
 Teren de 100 m² situat în zona urbană, în apropierea drumului principal, cu toate utilitățile necesare. Terenul este în posesia proprietății și este în stare bună de întreținere.

100 m² teren
 100 m² teren
 100 m² teren

100 m² teren
 100 m² teren
 100 m² teren

100 m² teren

TEREN DE VÂNZARE ÎN ZONA URBANĂ, ÎN APRIPIERE DE DRUMUL PRINCIPAL

Specificat

Suprafața terenului
 100,0 m²
 Prețul terenului
 100,0
 Căd. de înălțime
 înălțime
 Utilități generale
 Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Descriere Imobilare

Terenul este situat în zona urbană a Municipiului București, în apropierea drumului principal, cu toate utilitățile necesare. Terenul este în posesia proprietății și este în stare bună de întreținere.

Utilități: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Curent
 Vezi detalii pe: 100 m² teren

29.756/4, 100,0



Imobiliare.ro

Descriere detaliată pe

Acordăm alte servicii imobiliare

100 m² teren

Alte servicii

Imobiliare.ro este un serviciu intermediar în vânzări și închirieri imobiliare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să vizitați site-ul nostru.

10



Anexa 2 la HCL nr. 140/2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vanzarea prin licitație publică cu strigare, în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), teren intravilan, situat în vecinătatea Bld. Muncii, nr. 25 din municipiul Reșița, 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 vânzarilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă terenul în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), teren intravilan, situat în vecinătatea Bld. Muncii, nr. 25 din municipiul Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, prin organizarea unei proceduri de licitație publică cu strigare. Prin vânzarea Terenului, municipiul Reșița urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.

Terenul se vinde în scopul atragerii investitorilor în municipiul de pe Bârzava, pentru crearea de noi locuri de muncă și creșterea susținută a nivelului de trai al cetățenilor acestei urbe.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

- Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (terenuri) situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al municipiului Reșița și este compus din 3 parcele de teren identificate în: CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), în suprafață totală de 8089 mp.

Persoana juridică care îl administrează:



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

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

Sarcini de care este grevat: terenul în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), **NU ESTE GREVAT DE SARCINI**

Elemente tehnice

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

Dotarea cu utilități: Terenul este racordat la toate rețelele de utilități fiind asigurat și accesul dinspre bld. Muncii și str. Timișoarei.

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

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

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

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

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- oferanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru TOT Terenul - în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp);
- Cumpărătorul achită prețul integral anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;



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

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

Director executiv,
Asofroniei-Uzun Maria

Consilier,
Victoria Dumbravă

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Inspector,
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic

fuotie

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DACICA ADRIAN LAURENȚIU



CONTRASINTEZĂ
SECRETAR GENERAL,
DĂCĂR ADRIAN CORNEL



ANEXA 3 LA HCL NR. 140/2021

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

Pentru vânzare terenului în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), teren intravilan, situat în vecinătatea Bld. Muncii, nr. 25 din municipiul Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Ofertanții interesați, persoane fizice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică cu strigare, pentru cumpărarea terenului în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), teren intravilan, situat în vecinătatea Bld. Muncii, nr. 25 din municipiul Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, organizată în conformitate cu 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, vor depune la sediul vânzătorului – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice cu strigare în vederea vânzării terenului.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică cu strigare
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de 100 lei ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a 111.270 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);
- 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 cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de 100 lei;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a 111.270 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);
 - 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 14:00 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 a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) licitația se va desfășura prin strigare, iar ~~prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 752.277 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 500 euro~~, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

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

II. GARANȚII

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

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

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își 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.

III. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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



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

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

17. Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ

ORGANIZATOR

Director executiv,
Asofronei-Uzun Maria

Consilier,
Victoria Dumbravă

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Inspector,
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic

fuore

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
JACICA ADRIAN LAURENȚIU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR ALEXANDRU CORNEL



ANEXA NR. 4 la HCL nr. 140/2021

CAIET DE SARCINI

Pentru vânzare terenului în suprafața totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), teren intravilan, situat în vecinătatea Bld. Muncii, nr. 25 din municipiul Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Teren în suprafață totală de 8.089 mp, identificat în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), teren intravilan, situat în vecinătatea Bld. Muncii, nr. 25 din municipiul Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus este proprietate privată a municipiului Reșița, fiind ocupat fiind liber de sarcini, conform extraselor de carte funciară;

II. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

a) Cererea-declarație de participare la licitația publică cu strigare
b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de 100 lei;
c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a 111.270 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);
- 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) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de 100 lei;
c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a 111.270 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);
- 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 14:00 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 a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) licitația se va desfășura prin strigare, iar **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 752.277 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 500 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;



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

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

III. 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.

IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este contravaloarea în lei la cursul euro în ziua plății, a 752277 euro. În prețul vânzării nu este inclus TVA, care va fi aplicat conform prevederilor legale.

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

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

V. CONTROL

Controlul general al nerespectării de către cumpărător a obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare se efectuează de către reprezentanții Consiliului Local al municipiului Reșița.

VI. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de vânzare sunt de competența instanțelor de judecată.

VII. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

2. După vânzare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect unitar legal avizat și aprobat și a autorizației de construcție emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe cumpărător.



4. Toate lucrările privind devierea rețelelor și utilităților din zona și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.

5. Cumpărătorul are cunoștință despre faptul că nu există sarcini asupra terenurilor ce fac obiectul vânzării

6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de 50 lei.

ORGANIZATOR

Director executiv,
Asofroniei-Uzun Maria

Consilier,
Victoria Dumbravă

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Inspector,
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DACICA ADRIAN LAURENȚIU



CONTRASIGNATĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR RUCĂR CORNEZ



C E R E R E

de participare la licitație

S.C. _____ cu sediul în _____,
str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la
Registrul Comerțului _____ reprezentată
prin _____ în calitate de _____ cu
împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____
nr. _____ eliberat de _____ la data _____
CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____
_____ în vederea cumpărării terenului în suprafața totală de 8.089 mp, identificat
în CF nr. 46709 Reșița, nr. cadastral 46709 (2.441 mp), CF nr. 32149 Reșița, nr. cad. 4368, nr. top
G100/4/b/2 (4.140 mp), CF nr. 32056 Reșița, nr. cad. 4367, nr. top G100/4/a/2/b (1.508 mp), teren
intravilan, situat în vecinătatea Bld. Muncii, nr. 25 din municipiul Reșița, având regimul juridic de
proprietate privată a municipiului Reșița unui teren în Reșița, Damaschin Bojincă FN pentru
construire dependințe.

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, _____