



**HOTĂRÂREA NR. 499
DIN 21.10.2024**

privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 –U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 –U9, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data 21.10.2024; Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 90451/18.10.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 90452/18.10.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 90572/21.10.2024 ;

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 255/01.08.2024;

Văzând fișa mijlocului fix pentru acest obiect de patrimoniu;

Luând în considerare extrasul CF nr. 38247 – C1 –U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 –U9;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 61923/15.07.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol;

Luând în considerare Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Având în vedere Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare HCJ nr. 203/30.09.2024 privind neexercitarea de către județul Caraș-Severin, prin Consiliul Județean Caraș-Severin, a dreptului de preemțiune la vânzarea imobilului monument istoric "Sediu de poliție, azi birouri" situat în Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34, județul Caraș-Severin;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 61923/15.07.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.



Art. 2- Se aprobă vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34, la pretul de pornire de 106.267 lei, reprezentând valoarea de inventar, în conformitate cu prevederile art 363, alin. (6) din OUG nr. 57/2019, fără TVA.

Art.3 – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol, conform Anexei nr.1, ce reprezintă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.4 – (1) Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 – Caiet de Sarcini, Anexa 4 – Contract de vânzare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

(2) – Data licitației va fi stabilită ulterior adoptării prezentei hotărâri, în cadrul anunțului de licitație ce urmează a fi publicat Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a municipiului Reșița, ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice;

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 5 - Se împuternicește Comisia 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 ajudecării licitației.

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

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

Art. 9- Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
CHIOSA MĂDĂLINA MIRUNA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

INTRARE NR. 61923

Ziua 15 Luna 07

Anul 2024

RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară de tip Rezidențial (Subsol) în municipiul Reșița , jud.
Caras-Severin

ANEXA LA HCL NR. 499/21.10.2024



PROPRIETAR - MUNICIPIUL RESITA
DESTINATARUL LUCRARI - PRIMARIA MUN RESITA

Evaluator:
POTOCEAN DOREL VASILE

Nr 110/12,07,2024



IULIE 2024

CUPRINS

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

- 1.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
- 1.2. OBIECTUL EVALUĂRII. TIPUL PROPRIETĂȚII
- 1.3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII
- 1.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 1.5. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.6. DATA ESTIMĂRII VALORII
- 1.7. MONEDA RAPORTULUI
- 1.8. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.9. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII
- 1.10. PROCEDURA DE EVALUARE

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII
- 2.2. DESCRIEREA JURIDICĂ
- 2.3. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE
- 2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT
- 2.5. DESCRIEREA AMENAJĂRIILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR
 - 2.5.1. AMPLASAREA APARTAMENTULUI ÎN CADRUL CLĂDIRII
 - 2.5.2. DESCRIEREA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI
- 2.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE
- 2.7. ISTORIC PRIVIND PIATA IMOBILIARĂ.
CONSIDERENTE PRIVIND PIATA IMOBILIARĂ
- 2.8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 2.8.1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE
 - 2.8.2. ANALIZA CERERII
 - 2.8.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 2.8.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAPITOLUL 3. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 4.1. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN COSTURI
 - 4.1.1. EVALUAREA COMPLEXULUI COMERCIAL
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN ABORDAREA PE BAZĂ DE VENITURI
- 4.3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN COMPARAȚIA VANZĂRIILOR

CAPITOLUL 5. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 5.1. REZULTATELE EVALUĂRII
- 5.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
 - 5.2.1. RECONCILIAREA REZULTATELOR
 - 5.2.2. OPINIA EVALUATORULUI

REZUMATUL RAPORTULUI

Proprietatea evaluată:	Apartament aflat la subsolul unei cladiri cu regim de inaltime S+P+1 Etaj situat in mun Resita str Paul Iorgovici jud. Caras-Severin inscris in CF 38247-C1-U9 Resita nr top CF 38247-C1-U9 in suprafata 220 mp
Tipul proprietății:	REZIDENTIAL
Proprietar:	MUNICIPIUL RESITA
Terenul:	In cota de 123,83 mp NU FACE OBIECTUL ACESTUI RAPORT DE EVALUARE
Cea mai bună utilizare:	REZIDENTIAL
Data construirii:	Nu este cazul
Destinatarul lucrării lucrării:	Primaria Resita
Data evaluării:	12.07.2024
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață
Condiții limitative:	Prezentate la punctul 1.1.b in raport
Metode de evaluare utilizate:	a) Abordarea prin comparatii - NU b) Abordarea prin costuri - DA c) Abordarea prin venit - NU
Rezultatele evaluării:	Abordarea prin comparatii - NU Abordarea prin costuri - 16.200euro/80.400 lei Abordarea prin venit - NU
Valoarea piata recomandată	15.900 Euro , adică 79.100 Lei la cursul de 4,9749 lei / Euro stabilit de BNR Valoarea nu contine TVA
Executantul evaluării:	Potocean Dorel Vasile, evaluator



Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Valoarea exprimată nu are nici o legatură cu suma încasată pentru executia lucrării și nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu a fost conditionată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.

Valoarea nu conține TVA

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare, a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.



Potocean Dorel Vasile

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-au ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt :

1.1.a Ipoteze :

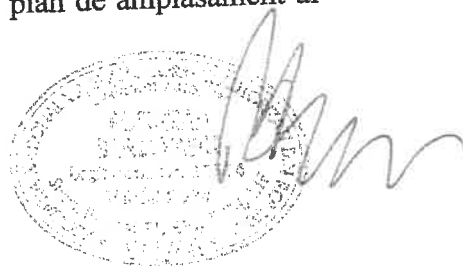
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca dezvoltarea terenului nu va fi una care va pune în valoare sub potențialul dat de avizele de urbanism existente
- Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informată de nici o inspecție sau



- raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor brute și ale veniturilor brute percepute pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea metodei de randament;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

1.1.b Condiții limitative:

- Documentele prezentate (schițe) sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia și până la data evaluării;
- La inspecția proprietății a fost prezent reprezentantul proprietarului. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspecția proprietății, au fost efectuate fotografiile și au fost cerute date pentru aprecierea/estimarea stării tehnico-funcționale a clădirii. Granițele proprietății evaluate au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către proprietar;
- Documentele puse la dispoziție de către proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării, sunt : copie extras CF, , plan de amplasament al



proprietății, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea proprietarului;

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar;
- Valorile estimate în prezentul raport cuprind valoarea terenului care este proprietatea Primăriei municipiului Resita;
- Valorile estimate sunt valabile pentru data întocmirii raportului, prezentată în raport
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate (și/sau unitare) va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit planurile clădirilor și situațiile legate de venituri sau restricții (dacă există).

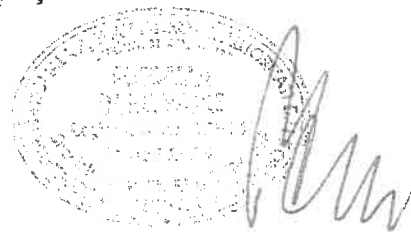
Analiza făcută de evaluator s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea proprietarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

1.2. Obiectul evaluării. Tipul proprietății

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip rezidențial (apartament la subsolul unei clădiri cu regim de înălțime S+P+1 Etaj, situată în județul Caras-Severin, mun. Resita strada Paul Iorgovici

1.3. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață** a imobilului din mun. Resita, județul Caras-Severin.



1.4. Drepturile de proprietate evaluate

Apartamentul este situat în mun Resita str Paul Iorgovici , județul Caras-Severin, se află în proprietatea Municipiului Resita dobandit prin lege , cota actuala 1/1 , incheiere nr 2835/26.07.1918

Imobil inscris CF 38247-C1-U9 Resita nr top 38247-C1-U9 in suprafata construita de 220 mp ,

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare, aceasta făcând obiectul Standardului International de Evaluare ”.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

“ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea nu contine TVA

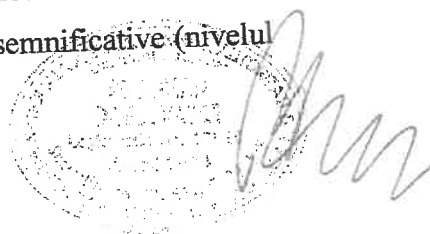
1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iulie 2024. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 12.07.2024 iar data raportului de evaluare este de 12.07.2024.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei si euro. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 euro = 4,9763 lei curs BNR

Exprimarea în valută a opiniei finale se consideră adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul



veniturilor, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

1.8. Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport s-a făcut considerându-se o plată în numerar (cash), achitată integral în momentul semnării contractului. În alte condiții de plată (rate, leasing, etc.) valoarea estimată se modifică.

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată personal de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente, au fost analizate starea fizică și funcțională a imobilului, s-au făcut fotografii ale proprietății supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale imobilului.

1.10. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus, în conformitate cu Standardele Internaționale de

Evaluarea proprietății a fost făcută pe baza datelor furnizate de beneficiar și a observațiilor făcute în teren de către evaluator. Veridicitatea și corectitudinea datelor furnizate sunt de responsabilitatea beneficiarului.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații – NU
- abordarea prin costuri – DA
- abordarea pe bază de venit - NU

În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al complexului comercial la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierii clădirii, se adaugă și valoarea estimată a terenului.

În abordarea pe bază de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza

veniturilor provenite din utilizarea complexului comercial in scopul proiectat. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare , ori sunt contractate. In cazul de fata pe piata imobiliara nu s-au identificat tranzactii pentru proprietati similare suficiente si in consecinta s-au utilizat propunerile de vanzare

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

Etapetele parcurse pentru estimarea valorii de piață au fost:

- ◆ Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății ;
- ◆ inspectarea amplasamentului, cu analiza schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- ◆ Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- ◆ Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- ◆ Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- ◆ Determinarea valorii de piață.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- ◆ Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- ◆ Informații de la Cartea Funciară, Primărie: Serviciul de Arhitectură și Urbanism, Direcția Județeană de Statistică;
- ◆ Agențiile imobiliare din municipiu: agenții imobiliare, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale, precum și anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet , participantii pe piata imobiliara , baza de date a evaluatorului , preturi minimale stabilite pentru vanzarea proprietatilor



- ◆ Buletine informative ale ANEVAR și IROVAL;
 - * “Îndreptarul tehnic pentru stabilirea costurilor de reconstrucție
- Standarde ;

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR-2022	SEV 100 – Cadru general
	SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
	SEV 102 – Documentare și conformare
	SEV 103 – Raportare
	SEV 104 – Tipuri ale valorii
	SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
ALTE REGLEMENTĂRI	Altele – după caz
	Dacă este cazul

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip apartament situată în județul Caras-Severin, localitatea Resita str Paul Iorgovici

2.2. Descrierea juridică

Apartamentul este situat în jud. Caras-Severin, loc Resita se află în proprietatea Municipiului Resita

, intabulare, drept de proprietate conform act notarial încheiere nr 2835/26.07.1918

Imobil înscris în CF 38247-C1-U9 Resita nr top 38247-C1-U9 în suprafața construită de 220 mp,



2.3. Date despre zona , zona de amplasare , vecinatati si amplasare

Amplasament, vecinătăți și căi de acces

◇ Localizare imobil . Descrierea zonei

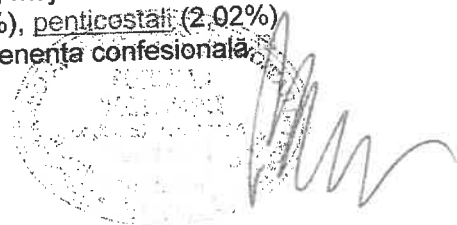
- **Proprietatea imobiliară** în cauza este situată în mun Resita judetul Caras-Severin, .
- **Proprietatea imobiliara** în cauza este **amplasată** în intravilanul localitatii in zona mediana a acesteia
- **Zona** se constituie într-o zona cu constructii preponderente rezidentiale
- **Zona** în care este situată proprietatea imobiliară în cauza dispune de următoarele **facilități** :
 - **dotări social** școlare (școla generala, grădinița , cabinete medicale)
 - apropiere față de **mijloace de transport în comun** : autobuz, transport feroviar ,
 - apropiere fata de **unități comerciale mici sau mai mari de tip complexe comerciale in imediata apropiere**(supermarket PENNY, LIDL aproximativ 2 Km);
 - amplasare într-o zonă cu circulație intensă ;
- este deservită și asigură imobilului **utilități**toate aferente zonei:

Localizare , scurta prezentare

Municipiul Reșița, reședința judetului Caras-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României.

Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de râul Bârzava între văi.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Reșița se ridică la 73.282 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 84.026 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (81,65%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (2,12%), germani (1,71%) și romi (1,42%). Pentru 11,57% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,43%), dar există și minorități de romano-catolici (5,41%), penticostali (2,02%) și baptiști (1,65%). Pentru 11,69% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.



Structura si veniturile populatiei afecteaza cel mai mult tranzactiile , aceasta reflectandu-se in valoarea proprietatilor .

2.4 .Informatii despre amplasament

◇ Descrierea terenului

- Terenul evaluat este teren intravilan avand categoria de folosinta CC in cota de 123,83 mp
- Pe teren se afla edificata o constructie avand regim de inaltime S+P+1E
- Forma în plan a terenului este neregulata, plat la nivelul solului este imprejmuit

Descrierea constructiei

- Apartamentul se afla amplasat la subsolul unui imobil avand regim de inaltime S+P+1E avand suprafata construita de 220 mp si suprafata utila de 145 mp
- Apartamentul este compus din : la subsol o camera , scara de acces – la parter – 2 Wc si hol
- Finisaje – nu exista
- Utilitatii – nu exista
- Usa intrare - nu exista
- Tampalrie interioara – nu exista
- Ferestre – nu exista
- Apartamentul a fost inundat in repetate randuri la momentul inspectiei prezentand infiltratii de apa din sol . Imobilul nu poate fi locuit necesitand a fi renovat complet

Transportul public este asigurat de microbuze , autobuze, transport feroviar

- **Aspectul urbanistic și estetic** al imobilelor vecine este **favorabil**.
- Locatarii din zona sunt în majoritate proprietari ai imobilelor .
- Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informatiile culese, rezulta ca **nu există probleme deosebite de mediu**: nu au fost observați factori poluanți ai solului si subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în conditii acceptabile , neinfluentând valoarea constructiilor.



- **Terenul de fundare** este încadrat în categoria "teren normal de fundare", ce se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale. Terenul nu este traversat de nici un curs de apă. Nu necesită lucrări de captare a apei.
- **Gradul seismic** al zonei este cel al județului Caras-Severin: gradul 7
- **Regimul de înălțime constructibil** al zonei este P, P + 1, P+4
- Proprietatea imobiliară nu are acces feroviar direct, cea mai apropiată linie de cale ferată fiind situată la cca. 1 km: gara Resita Nord

2.6. Date privind impozitele și taxele

Conform Hotărârii Consiliului Local Resita cu privire la stabilirea impozitelor și taxelor aferente s-a stabilit o valoare de :

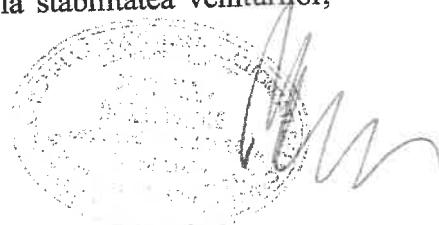
- 1% x valoarea justă de înregistrare fiscală a spațiului
- în condițiile achitării integrale a impozitelor în primele luni din an se acordă ca facilitate o reducere de 10% din valoarea acestora.

2.7. Istoric piața imobiliară . Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor,



schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

d) Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;

e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

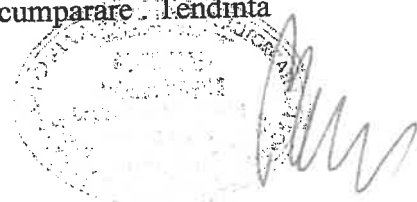
În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.8. Analiza pieței imobiliare

2.8.1. Analiza pieței specifice

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața imobilelor tip teren liber de dimensiuni mici și medii cu o arie redusă. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a orașului, populația și forța de muncă, venituri ale populației, tendințe ale ultimei perioade, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața din județul Caras - Severin a cunoscut în perioada 2008- 2016 un trend drescrescator, doar în ultimii ani începând cu anul 2017 simținduse o ușoară creștere, dacă până în 2007 tranzacțiile au fost mai numeroase pe toate tipurile de piețe imobiliare, existând o tendință de apropiere între cerere și oferta, în 2008-2016, decalajul s-a marit în favoarea cererii, oferta fiind mare, cererea redusă din cauza puterii reduse de cumpărare. Tendința



cumparatorilor a fost spre investitii mici si medii aflate in zonele urbane, . Proprietatile de acest tip se tranzactioneaza destul rar datorita preturilor mai ridicate si mai mult in conditii diferite de piata . Incepand cu anul 2018 se observa o crestere constanta a valorii terenurilor

Pretul stabilit pentru proprietatea evaluata a tinut cont de zona de amplasare in intravilanul mun Resita

In acest moment existand o tendinta de crestere din partea cererii si o tendinta de stagnare din partea ofertei .

2.8.2. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, **cererea** reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă .

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este medie, fapt ce conduce la un nivel scăzut al tranzacțiilor comparativ cu alte zone din România.

Un segment important al cererii îl reprezintă persoanele private si societatile comerciale care își manifestă dorința de a achiziționa astfel de proprietăți si care indeplinesc conditiile de angajare credit precum si societatile mici si mijlocii care doresc sa desfasoare o activitate aducatoare de profit.

2.8.3 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, **oferta** reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Imobilule rezidentiale noi, construite în ultimii ani sunt din punct de vedere constructiv de o calitate superioară față de situația fondului existent.

Pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească având în vedere că:

- Interesul participanților la piața imobiliară pentru acest tip de proprietate exista

- Proprietarii care au construit cu credite bancare au sperat la o stabilitate economică pentru rambursarea datoriilor , iar în situația actuală încearcă să obțină lichidități din vânzarea proprietăților .

-

Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare proprietăți imobiliare comparabile din punct de vedere al destinației și al localizării, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizați diverși factori, cum ar fi: tipul și aria proprietății, caracteristicile, costurile de construire, condițiile de finanțare.

2.8.4 Echilibrul pieței

În prezent punctul de echilibru al pieței pentru asemenea imobile nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a vânzătorilor , cererea generală depășind oferta .

Se preconizează ca tendința de creștere a valorilor proprietăților de orice tip datorită conjuncturii economice actuale .

Cap. 3 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER SI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piață imobiliară – **“cea mai bună utilizare”**, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

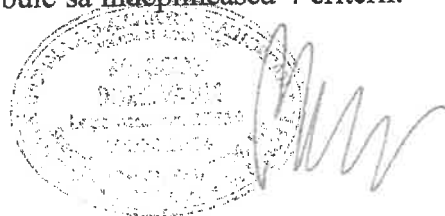
Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită astfel :

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Analiza celei mai bune utilizări se face pentru terenul liber pentru care trebuie să se justifice și explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:



- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații - nu
- abordarea prin costuri – da
- abordarea pe baza de venit – nu

4.1. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri poate fi aplicată când utilizarea metodei comparației directe este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari).

Prin aplicarea **abordării prin costuri** se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scade deprecierea construcției estimată la data evaluării.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costurilor, trebuie parcurse următoarele etape :

- **estimarea valorii terenului – nu este cazul**
- **estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a clădiri la data evaluării;**
- **estimarea deprecierei clădiri;**
- **scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;**
- **adăugarea valorii terenului – nu este cazul.**

V de piața = 15.900 euro / 79.100 lei



Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului se efectueaza prin metoda comparatiilor directe, care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari sau oferte comparabile.

Metoda analizeaza, compara si ajusteaza tranzactiile si alte date cu importanta valorica pentru loturi similare.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu terenuri efectuate in zona, in masura in care exista amplasamente similare.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteza preturile de tranzactie

Procesul de comparare ia in considerare asemanarile si deosebirile intre terenul de evaluat si celelalte terenuri deja tranzactionate, despre care exista informatii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietatii prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile respectiv ofertele de proprietati asimilabile celui de evaluat

4.2. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea pe bază de venituri

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizarii**, considerând **proprietatea ca o investiție generatoare de venituri**. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei , presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri .

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de **capacitatea de a produce profit**, acesta constituind elementul esențial care **influențează valoarea proprietății**.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie



punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. **Valoarea** unei proprietăți **este direct proporțională** cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe **capitalizarea/actualizarea câștigurilor** constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare ale unei proprietăți imobiliare (**măsoară câștigurile realizate sub formă bănească**), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.

Metodele au la bază **principiul previziunii** – anticipând fluxurile viitoare, actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare respectiv capitalizare, **obiectivul final** al oricărui investitor **fiind obținerea unor câștiguri care să depășească investiția inițială**, obținând în final un profit.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare.

Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe **capitalizarea veniturilor** și o altă categorie de metode bazate pe **actualizarea fluxurilor**.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este:

$$\text{Valoare} = \text{Venitul Net din Exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare și actualizare a veniturilor nete
- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele etape:

- **determinarea veniturilor;**

- determinarea ratei de capitalizare si actualizare.

4.2.1. Determinarea venitului anual reproductibil

Venitul anual reproductibil (VR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu capacitatea beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție.

Estimarea veniturilor (brut și net) anuale – prin **estimarea veniturilor anuale obținute din utilizarea imobilului.**

În cadrul prezentului raport de evaluare a fost estimat un **venit brut efectiv**, ținându-se cont că proprietatea este afectată de efectele neocupării.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operationale.

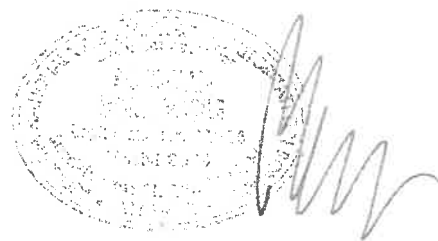
Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).

➤ **Cheltuielile** care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare, management, lucrări pentru menținerea capacității de exploatare.

- **cheltuieli de exploatare fixe** - taxe proprietate, asigurare, alte taxe – sunt în sarcina proprietarului
- **cheltuieli de exploatare variabile:**
 - management și administrație și menținerea capacității de exploatare – sunt în sarcina proprietarului
 - electricitate, apă, canalizare, salubritate, încălzire – sunt în sarcina chiriașului

➤ **Venitul net din exploatare (VNE)** reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

NU ESTE CAZUL



4.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin comparația vânzărilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi **metoda comparației directe** ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații foarte bune, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi : condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

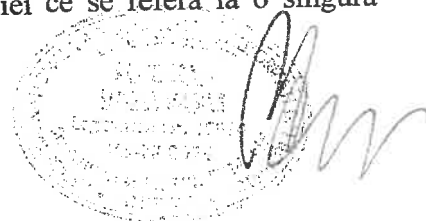
- **Drepturile de proprietate transmise** – corecția se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.

- **Condițiile de finanțare** – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- **Condiții de vânzare** – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- **Condițiile pieței** – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- **Localizarea** – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- **Caracteristicile fizice** – corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- **Caracteristicile economice** – ajustările se referă la attribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriașilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- **Utilizarea** – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- **Componente non-imobiliare ale valorii** – cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- **Cantitative:** analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- **Calitative:** analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.



Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru **etape**:

Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;

Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);

Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);

Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. **Corecția procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. **Corecția absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

NU A FOST FOLOSITA

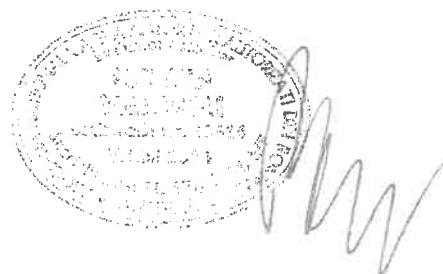
CAP. 5. REZULTATELE EVALUARII . RECONCILIAREA REZULTATELOR . OPINIA EVALUATORULUI.

5.1.Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori rotunjite :

Specificație	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit	Abordarea prin comparația vânzărilor teren	Valoare recomandată
Estimare valoare Euro	NU	NU	15.900	15.900
Estimare valoare Ron	NU	NU	79.100	79.100

Valoarea nu contine TVA



5.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

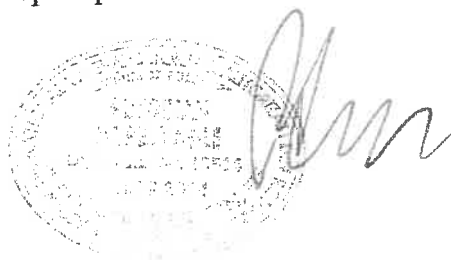
5.2.1. Reconcilierea rezultatelor

Abordarea prin costuri a dus la obținerea unei valori a costului de înlocuire al imobilului, din care s-au scăzut deprecierile, s-a bazat pe metoda costurilor de reconstrucție – costuri de înlocuire. Având în vedere că valoarea finală a unei construcții noi include și profitul antreprenorului, care diferă de la un antreprenor la altul, am concluzionat că această abordare nu este cea mai potrivită pentru alegerea opiniei finale.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazează pe previzionarea unor venituri brute anuale și cheltuielilor, în consecință a venitului net din exploatarea imobilului. Pentru aflarea valorii imobilului se împarte venitul net din exploatare la rata de capitalizare, rata care se selectează tot de pe piață. Deci este o metoda care dă rezultate funcție de piață la momentul respectiv (rata de capitalizare) dar și de piață în viitor, prin urmare ține cont de previziunile evaluatorului. Ținând cont de faptul că suntem pe o piață în usoara revenire, pot interveni multe necunoscute.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvata* pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

În concluzie pentru alegerea valorii finală s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text in a circular border, which is partially obscured by the signature.

5.2.2. Opinia evaluatorului

Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparații. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în **opinia evaluatorului de:**

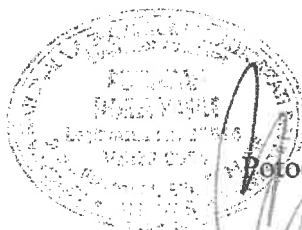
Valoare piata = 15.900 euro echivalent 79.100 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea intabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.
- Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;
- Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

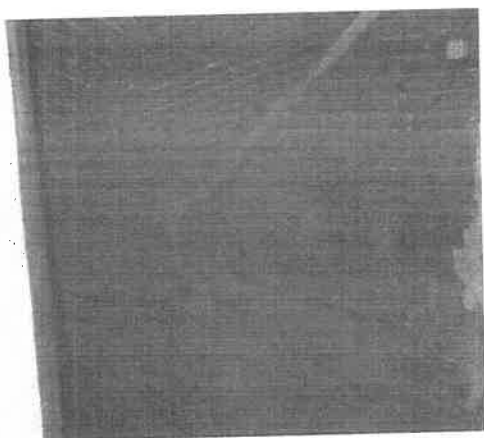
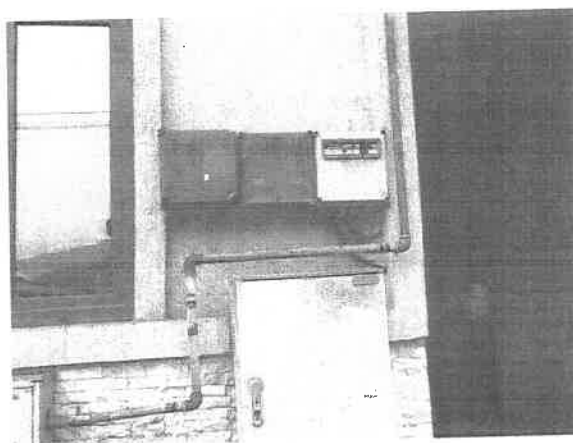
Resita,
12.07.2024



Intocmit,
Potocean Dorel Vasile

CAP. 6 ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

Fotografi





ANEXA 2.3.2.

ABORDAREA PRIN COST

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

1. Cataloge "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL, București - a

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

Denumire obiectiv:	subsol	An construire	înainte de 1989	Clădire veche.
Adresă obiectiv:	Restla	Subgrupa clădire		
Loc. Județ / Sector:	Caras-Severin	Structura	caramida	
Data evaluării:	29.06.2023	Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = 220,0	Grad seismic loc.	VI	
Suprafața utilă	Su (mp) = 145,0	Regim înălțime	P	
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) = 220,0	Înălțime interioară	2,00	

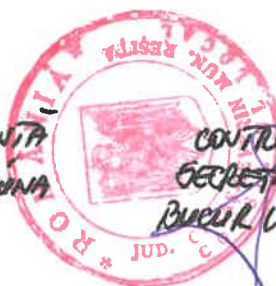
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură							
1	FSUBSPAR	220,0	2.114,1	465.102,0	1,000	1,000	465.102,0
2				0,0	1,000	1,000	0,0
3				0,0	1,000	1,000	0,0
	Total						465.102,0
	TOTAL COST (CIB)CU TVA(LEI)						465.102,0
	TOTAL COST (CIB)CU TVA(LEI/MP)						2.114,1
	TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI)						375.082,3
	TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI/MP)						1.704,9

93.463 EUR
468 EUR/mp
75.374 EUR
377 EUR/mp

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ									
1	Sursa de estimare a costurilor:	Clădire Rezidențială - Autor Cornelii Schipu, Editura Iroval							
2	COST UNITAR DE ÎNLOCUIRE BRUT								377 EUR/mp
3	COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (CIB)								75.374 EUR
4	Estimare uzura fizică: observare directă cf. inspectie sau cf. vechime construcție (Gu)	Rezistență		Anvelopa și compartimentari		Finisaje		Instalații	
		Durata de viață [ani]	Uzura calculată	Durata de viață [ani]	Uzura calculată	Durata de viață [ani]	Uzura calculată	Durata de viață [ani]	Uzura calculată
	VECHIME CONSTRUCȚIE [ani]	80		70		15		20	
	68		60%		70%		100%		100%
5	Estimare uzura fizică: observare directă cf. inspectie sau cf. vechime construcție (Gu) TIP proprietate	Rezistență		Anvelopa și compartimentari		Finisaje		Instalații	
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura
	Rezidențial, comercial	40%	24,0%	17%	11,9%	25%	25,0%	18%	18,0%
6	Valoare ramasă după estimarea deprecierei fizice	Vr=CIB x (100-Gu)/100		Vr1= 15.904 EUR					
7	Corecții ale valorii proprietății din cauza neadevărului funcțional:	Depreciere funcțională:						0 0%	
	Valoare ramasă:							15.904 EUR	
9	Cost de înlocuire net:							0 EUR	
10	Valoare de piață teren:								
10	Valoare de piață = CIN	Vp= 15.900 EUR		79.100 RON					

curs euro 4,9763

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHIOȘA MIHĂIȚA MIHAI



CONTRASEMINȚĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



Anexa 1 la H.C.L. nr. 499/21.10.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol

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 vânzarea unui imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol, prin procedura vânzării prin licitație publică, în condițiile legii.

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

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: construcție, este situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul ce este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism.

Persoana juridică care îl administrează:

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

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

Sarcini de care sunt grevate: imobilul scos la vânzare nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

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

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

-atragera de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;



- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

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

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

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- oferanții se vor putea înscrie la licitație pentru construcția, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34;
- Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 60 zile de la data încheierii contractului.
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea construcției se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliară.

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

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Adela Bîrsanu**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHÎDȘA MIHĂĂLINA MIHĂINA**



**CONTROVERINETĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LIVIAN CORNEL**



ANEXA 2 LA HCL NR. 489/21.10.2024

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea a unui imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol, 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 construcția nominalizată în anunțul publicat și care urmează a fi supusă licitației publice în vederea vânzării acesteia.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declaratie de participare la licitația publică pentru construcție.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol, **garanția este în sumă de 3200 lei (fără TVA)** și care fie se va depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declaratie de participare la licitație pentru construcție.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;



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

- vânzarea imobilului reprezentând construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, **garanția este în sumă de 3200 lei (fără TVA)** și care fie se va depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

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

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

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

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

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

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

i) Certificat de înregistrare al firmei.

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

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

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

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

6. Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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



10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
12. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
13. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
14. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
15. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
17. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
18. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
19. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
20. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
21. **Prețul minim de pornire:**
 - vânzarea imobilului reprezentând construcție, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, la prețul de pornire de 106.267 lei, conform valorii de inventar, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru construcția respectivă, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;
22. ofertele depuse după data limită se vor restitui nedeschise, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. Participanții la licitația publică

1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani,



dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

III. GARANȚII

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

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

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

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

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

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

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

IV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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



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

ORGANIZATOR

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Adela Bîrsanu**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHIOȘA MĂDĂLINA MIRUNA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LIVIAN CORNEL**



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 190/21.10.2024

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol

I.1. Informații generale privind obiectul vânzării

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

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitație publică, a unui imobil construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol.

Construcția este situată în intravilanul municipiului Reșița.

Pentru vânzarea imobilului prevăzut mai sus s-au eliberat Certificatul de urbanism nr. 255/01.08.2024.

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, la prețul de pornire de 106.267 lei, conform valorii de inventar, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru construcția respectivă, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: construcție este situată în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism nr. 255/01.08.2024.

Persoana juridică care îl administrează:

Construcția care este propus a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

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

Sarcini de care sunt grevate: construcția nu este grevată de sarcini.



I.4. Elemente tehnice

Activitățile – Construcția poate fi valorificată pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat în acest scop.

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

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

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

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

I.5 Termene

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

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

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

II. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru construcție.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici, nr. 34, subsol, **garanția este în sumă de 3200 lei (fără TVA)** și care fie se va depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;



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

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru construcție.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, **garanția este în sumă de 3200 lei (fărăTVA)** și care fie se va depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- d) Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- i) Certificat de înregistrare al firmei.

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

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

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

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

6. Ofertele se redactează în limba română.

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

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



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

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

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

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

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, la prețul de pornire de 106.267 lei, conform valorii de inventar, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru construcția respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

III. Participanții la licitația publică

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



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

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

IV. GARANȚII

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

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

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

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

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

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

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

V. DISPOZIȚII FINALE

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

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



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

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHIOȘA MIHĂĂLINA MIHĂLINA



CONTASIGNETAR
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



C E R E R E

de participare la licitație

S.C/Subsemnatul _____ cu sediul/domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data _____ CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață construită de 220 mp, identificat în CF nr. 38247 – C1 -U9 Reșița, nr. cad. 38247 – C1 -U9 , aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Paul Iorgovici nr. 34.

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, _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHIOȘA MADĂLINA MIRUNA



CONTRASECTANT
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 4 la HCL nr. 499/21.10.2024

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Încheiat între:

Municipiul Reșița, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, județul Caraș Severin, CUI 37775855, cont RO75TREZ181502205X006457, **reprezentat prin Primar, POPA IOAN**, în calitate de **vânzător**,

și

_____ cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, județ _____, având CI/CUI _____, seria _____, nr. _____, reprezentată prin _____, în calitate de _____, având CNP _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **cumpărător**,
În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. _____ privind vânzarea _____, procesul verbal al licitației nr. _____ și raportul de evaluare al construcției, precum și art. 555 și art. 1650 din Noul Cod Civil, art. 108 lit.e, art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, art. 364, alin. 1, din OUG. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

III. PREȚUL

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

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

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

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

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

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 5 - Vânzătorul se obligă:

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

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

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI



Art. 7 - Cumpărătorul se obligă :

- a) să preia construcția prevăzută la art. 1 pe bază de proces verbal de predare primire, care face parte din contract.
- b) să plătească prețul în suma stabilită în vederea autentificării la notar a contractului de vânzare-cumpărare și a intabulării prezentului contract;
- c) cumpărătorul acceptă ca reprezentatii unităților care asigură întreținerea și repararea instalațiilor ce trec (dacă este cazul) în subteranul construcției proprietate să execute lucrările de reparații sau să intervină în caz de avarii. Dacă defecțiunile apar din vina operatorilor, plătesc operatorii, iar dacă daunele se produc din vina proprietarului acesta va suporta costurile.

V. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 - Riscul contractului aparține cumpărătorului

VI. ALTE CLAUZE

Art. 9 - Litigiile apărute între părți vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se ajunge la un consens acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Art. 10 - Forța majoră exonorează de răspundere în situația în care a fost notificată celeilalte părți în 48 de ore de la producerea ei.

Redactat de parte și autentificat la **SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE-
TODORESCU**, într- un exemplar original și 4 duplicate din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 2 exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOR

**Municipiul Reșița
PRIMAR
Popa Ioan**

**Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu**

**Direcția Buget, Finanțe,
Contabilitate
Asofroniei Uzun Maria**

**Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela**

**Direcția Juridică
Director Executiv
Lupșa Valentin Cristian**

**Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela**

VIZA CFP

**Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu**

CUMPĂRĂTOR



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHIOȘA MIHĂIȚA MIRUNA**

**CONTRASEMINATĂ
SECRETAR GENERAL
BURUR DUMITRU CORNEL**



ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. _____

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

Încheiat azi _____, între **Municipiul Reșița**, prin Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, cu sediul în Reșița, str. Petru Maior nr. 34- Bl. 800, reprezentată prin Director Executiv, Gârtoi Marius Liviu în calitate de **vânzător**,

Și

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

Terenul/construcția predat/primit este următorul:

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

Construcția se predă liber de orice sarcini.

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

AM PREDAT
Din partea vânzătorului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHIOȘA MIHĂIȚA MIRUNA*

AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului



*CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL*