

**HOTĂRÂREA NR. 198
DIN 25.04.2023**

**privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a cotei părți de 3/5 din imobilul:
construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat
administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.04.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 28943/24.04.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 28944/24.04.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 29134/24.04.2023;

Văzând extrasul de CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3;

Luând în considerare Procesul-verbal de afișare nr. 17861/10.03.2023 și Notificarea nr. 16.654/07.03.2023 privind posibilitatea exercitării dreptului de preemțiune;

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 20520/21.03.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul: construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2, în suprafață construită de 136,16 mp;

Luând în considerare Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2020 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

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

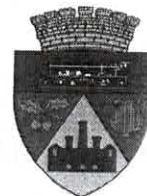
Având în vedere H.C.L. nr. 88/2023 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 555 și art. 876 din Noul Cod civil;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 20520/21.03.2023, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobilul: construcție, identificat în CF 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2, în suprafață construită de 136,16 mp, în cuantum total de **24.400 euro** fără TVA, din care **cota parte de 3/5 a municipiului Reșița este de 14.640 euro** fără TVA, conform acestui raport de evaluare, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile



răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art. 2- Se aprobă vânzarea prin licitație publică a cotei părți de 3/5 din imobilul: construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 42381, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2, în suprafață construită de 136,16 mp, reprezentând domeniul privat al municipiului Reșița și stabilește prețul de pornire al licitației publice de **14.640 euro**, fără TVA.

Art.3- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a cotei părți de 3/5 din imobilul: construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2, în suprafață construită de 136,16 mp, reprezentând domeniul privat al municipiului Reșița, conform Anexei nr.1, ce constituie parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.4 - Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa 3 – Caiet de sarcini), ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să analizeze ofertele în vederea vânzării prin licitație publică a cotei părți de 3/5 din imobilul prevăzut la art. 3.

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

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

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

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Tom Lucian HURUIALĂ



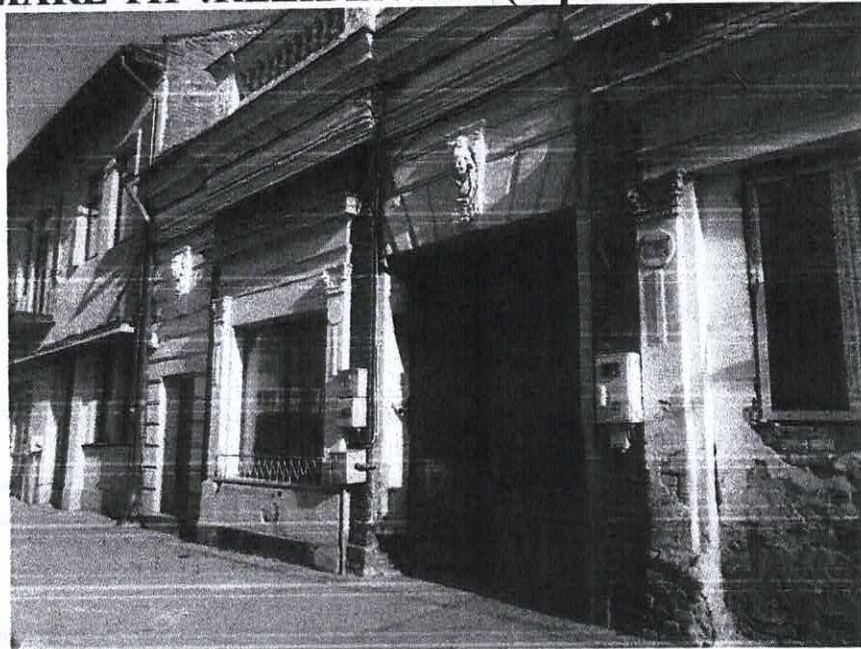
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Lucian Cornel BUCUR

proprietate rezidentiala

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

INTRARE NR. 10610
Ziua 11 Luna 03 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(Apartament la casa)



Nr. Raport evaluare	067/20,03,2023	Solicitare	18580/14.03.2023
---------------------	----------------	------------	------------------

1. EVALUATOR	Potocean Dorel Vasile
Firma	DORU POTO EXPERT SRL
Adresa evaluatorului	- Orașul: Resita - Str. N. Balcescu, mr.2, ap.2 - Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro

2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
Adresa	- Resita, jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA Optiune de cumparare: MAZUR MARGARETA

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara conform CF 39571-C1-U3 Resita, Str. Paul Iorgovici, nr.42, Ap.2, compusa din: CAD 39571-C1-U3 Apartament la casa-3 magazii si birou, Sc=136,16 mp., din folosinta comuna revin37,50 mp. teren. Data constructiei - nec.(inainte de 1950)
Proprietar	STATUL ROMAN, intabulare, drept de administrare Intreprinderea Judeteana de Gospodarie Oraseneasca Resita
Adresa proprietății	Orașul: Resita judetul Caras-Severin, Str. Paul Iorgovici, nr.42, P, Ap.2, CP 320026

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI	24.400 EURO ECHIVALENT 120.048 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare-cumparare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	20.03.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,92 LEI 20.03.2023
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 20.03.2023
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 44287-C1-U3 Resita- 3 magazii si birou; Proprietar: MAZUR MARGARETA cota actuala 2/35 MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT cota actuala 3/5.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA FISCALA	Suprafața înregistrată în documentația fiscală: Apartament la casa, regim de inaltime P, in suprafata construita de 136,15 mp., din folosinta comuna revin 37,5 mp. teren
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare ▪ Aspect satisfacator utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Satisfacatoare</u>

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE.

ZONA DE AMPLASARE	Urbana : zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: -str. Paul Iorgovici ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltat
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , case si vile În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun la o distanta medie ▪ Unități comerciale la o oarecare distanta.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>nu</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>da</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa

AMBIENT	▪ Liniștit ▪ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta periferica cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient in apropierea padurii.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	▪ Inainte de 1960
DATE GENERALE	▪ Tipul constructiei – apartament la casa ▪ Regim de inaltime – P ▪ Anul construirii – Inainte de 1960 - Suprafata Ad = 136,16 mp. ▪ Cartea constructiei – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : E , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din piatra; suprastructura zidarie planseu din lemn cu pamant ; inchideri si compartimentari din zidarie b) Acoperiș: sarpanta lemn si invelitoare tigla c) Aspect exterior: satisfactor, d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare Aspect satisfactor, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafata Ad = 136,16 mp. Cota teren = 37,5
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usi metal si ferestre PVC cu termopan.
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare : pereti tencuiti si driscuiti, ▪ Pardoselii: lemn, linoleu ▪ Tamplarie - interioara usi lemn, exterioara usa de la intrare metal, ferestre PVC cu termopan ▪ - Starea actuala : satisfactor
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale; ▪ Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Instalații intretinute; ▪ Soba lemn.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului ▪ Fara ramificati interioare;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Fara

12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente, case, vile ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	Limitată
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În creștere
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 8 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2017	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Ghiduri metodologice de evaluare ▪ GME 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului; ▪ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile; Glosar IVS 2017
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementări	▪ Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	24.400 EURO ECHIVALENT 120.048 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	26500 EUR Echivalent 130.380 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8. de mai jos. Nu se asumă

- responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
 3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
 4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
 7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
 10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
 11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
 12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.storia.ro și www.lajumate.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.storia.ro și www.lajumate.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	24.400 EURO ECHIVALENT 120.048 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

POTOCEAN DOREL VASILE



ANEXE

ANEXA Nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor
ANEXA Nr. 2:	Determinarea valori prin metoda veniturilor
ANEXA Nr. 3:	Rata de capitalizare
ANEXA Nr. 4:	Foto
ANEXA Nr. 5:	Comparabile
ANEXA Nr. 6:	Carte Funciara si Certificat Fiscal
ANEXA Nr. 7:	Schita

Anexa 1

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata
Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	35.000 €	59.900 €	64.900 €
Numar camere apartament:	3	4	4	4
Suprafata construita (mp) apartament:	136,16	150,00	160,00	175,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		233 €	374 €	371 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-7.000	-11.980	-12.980
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		28.000	47.920	51.920
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		28.000	47.920	51.920
Conditii de piata	20.03.2023	20.03.2023	20.03.2023	20.03.2023
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		28.000	47.920	51.920
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Muncitoresc	Muncitoresc	Muncitoresc	Muncitoresc
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	136,16	150	160	175
Ajustare pentru suprafata		0,91	0,85	0,78
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-9,23%	-14,90%	-22,19%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-2.583	-7.140	-11.523
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	inainte de 1960	veche	veche	veche
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0

proprietate rezidentiala

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	sobe lemne	CT+ teracota gaz	CT	CT
Ajustare pentru utilitati (%)		-7,14%	-4,17%	-3,85%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2000	-2000	-2000
Finisaje si facilitati	normal	normal	normal	normal
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	3 magazii si birou	camera, buc., Baie, hol', izolatie interioara	siongur in curte	siongur in curte
Alte ajustari (%)		-10,00%	-30,00%	-30,00%
Alte ajustari (Eur)		-2800	-14376	-15576
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-7383	-23516	-29099
Pret ajustat (Eur)		20.617	24.404	22.821
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		20.617	24.404	22.821
Componente non-imobiliare	37,5 cota teren	200mp.	50mp	175 mp.
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	-8,76%
Ajustare (Eur)		0	0	-2000
Pret ajustat (Eur)		20.617	24.404	20.821
Ajustare neta		-7.383	-23.516	-31.099
Ajustare neta %		-21,10%	-39,26%	-47,92%
Ajustare bruta		7.383	23.516	31.099
Ajustare bruta %		21,10%	39,26%	47,92%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUA (Eur)	24.404 €			
rotunjit	24.400 €			
Curs BNR Eur/Lei la 04.01.2023	4,9200			
VALOARE PROPUA (Lei)	120.048 lei			
			179	eur/mp

ONIC - Oficiul Național de Luptă împotriva Corupției

 Evaluatori 2019

 Legea nr. 208/2015

 Art. 119 alin. 1

 17.01.2023

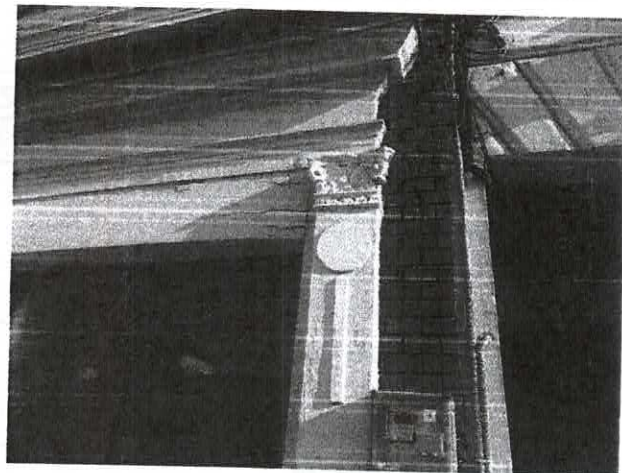
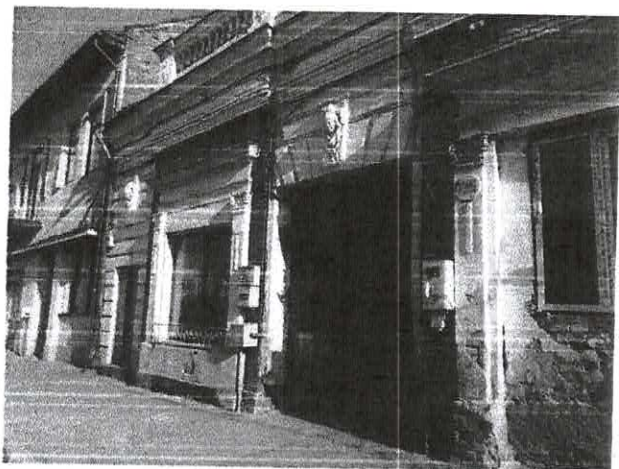
 [Signature]

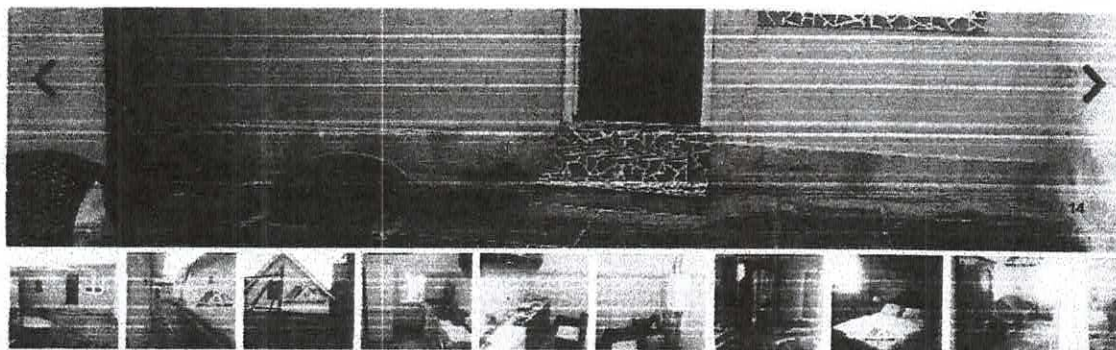
ANEXA 2 Metoda veniturilor

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
Suprafata utila (mp)	136,16
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	1,50
Chiria lunara (EUR/luna)	204
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	2.451
Total VBP (eur/an)	2.451
Grad de ocupare - 12 luni pe an	90,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	2.206
Total VBE (EUR/an)	2.206
Cheltuieli exploatare	4% 88
Costuri reamenajare (reparatii)	
Venit net efectiv (EUR/an)	2.118
Total VNE (EUR/an)	2.118
Rata de capitalizare	8,00%
Valoare randament (EUR)	26.470 €
Valoare randament (EUR), rotunjit	26.500 €
Valoare randament (LEI)	130.380 lei
Curs BNR Eur/Lei la 04.01.2023 4,9200	



ANEXA 4 FOTO





Resita Casa de vanzare zona Muncitoresc

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

64 900 €

371 €/m²

Propune un pret

Rata

estimata:

1.909 RON

/luna

Avans:

48.188 RON

(15%)

Perioada

imprumutului:

30 ani

Foloseste calculatorul de credite (https://credite.storia.ro/?utm_source=storia&utm_medium=banner&utm_content=mortgage_simulator&utm_campaign=kiwi)

Prezentare generală

Suprafață utilă

Suprafață construită

Suprafață teren (m²)

Numărul de băi

Tip proprietate

Bună! 🙋 Ne poți oferi 1 minut din timpul tău?

Participă la sondajul nostru și contribuie la îmbunătățirea Storiei.

172 m²

175 m²

175 m²

Nu, mulțumesc

OK

Cere informații

singur in curte

proprietate rezidentiala

ANEXA 6 Carte Funciara



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 39571-C1-U3 Reșita

Nr. cerere 7158
Ziua 08
Luna 02
Anul 2023
Cod verificare
10027746879



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 4032 Resita Montana
Nr. topografic: 267/a/2/II

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resita, Str 7 Noiembrie, Nr. 42, Ap. 2, Jud. Caras-Severin

Părți comune: Curtea=60 mp din care revine: ap. nr. 2 cota de 37,50 mp; ap. nr. 1/A cota de 18,22 mp; ap. nr. 1/B cota de 4,28 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	39571-C1-U3	-	-	-	-	Apartament nr. 2 compus din: 3 magazine si birou, cu suprafata construita de 136,16 mp; constructii anexe=31,34 mp; trotuar de acces si protectie=22,50. Din partile de folosinta comuna revine cota de 37,50 mp teren.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
1206 / 19/12/1975 Act nr. de apartamentare si iesire din indiviziune nr. 3362, din 19/12/1975;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE de membrare recte succesiune, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/5 1) MAZURA MARGARETA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4032 Resita Montana)	A1
1528 / 16/01/2023 Act Administrativ nr. 310, din 28/06/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 1, din 21/12/1998 emis de SC PRESCOM SA; Act Administrativ nr. 2793, din 13/01/2023 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 1528, din 16/01/2023 emis de BCPI RESITA SCANAT;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3/5 1) MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmbramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 39571-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Str 7 Noiembrie, Nr. 42, Ap. 2, Jud. Caras-Severin

Părți comune: Curtea=60 mp din care revine: ap. nr. 2 cota de 37,50 mp; ap. nr. 1/A cota de 18,22 mp; ap. nr. 1/B cota de 4,28 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	39571-C1-U3	-	-	-	-	Apartament nr. 2 compus din: 3 magazine si birou, cu suprafata construita de 136,16 mp; constructii anexe=31,34 mp; trotuar de acces si protectie=22,50. Din partile de folosinta comuna revine cota de 37,50 mp teren.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,
08/02/2023, 13:35

FIU BURELONELA
Referent

PRESEDINTE DE SEFINA
TOM LUCIAN MURUJALA



CONTRA SEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL PACUR



Anexa 1 la HCL nr. 198/25.06.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a cotei părți de 3/5 din imobilul: construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2,

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. art.108 lit.e , din OUG 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, *Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V- a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie :*

- *Date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ – teritoriale care le are în prprietate;*
- *Concesionate*
- *Închiriate*
- *Date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică*
- *Valorificare prin alte modalități prevăzute de lege.*

Art. 139, alin. 2:

Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reșița stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzarilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă cota de 3/5 din imobilul: construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2, în suprafață construită de 136,16 mp, prin organizarea unei proceduri de licitație publice .



Prin vânzarea cotei părți de 3/5 din acest imobil, municipiul Reșița urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.

Imobilul se vinde în intenția de a veni în sprijinul potențialilor antreprenori ce doresc să dezvolte în această zonă a municipiului o activitate comercială.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil - construcție situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al municipiului Reșița.

Persoana juridică care îl administrează:

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

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

Activitățile – Imobilul- poate fi valorificat pentru activități precum: spațiu administrativ. Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Dotarea cu utilități: Construcția: spațiu administrativ se află în proximitatea rețelilor de utilități.

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

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

Prețul adjudecat la licitație pentru 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 acest imobil;

-Cumpărătorul achită prețul integral anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare;

-Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea cotei părți de 3/5 din imobilul se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;

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

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

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector
Bîrsanu Adela**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TOM LUCIAN HURUIȚĂ**



**CONTRASEMNĂZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR**



ANEXA 2 LA HCL NR. 198/25.04.2023

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

privind vânzarea prin licitație publică a cotei părți de 3/5 din imobilul: construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2

Ofertanții interesați, persoane fizice sau juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea cotei părți de 3/5 din imobilul: construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2, în suprafață construită de 136,16 mp, jud. Caraș-Severin, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, licitația fiind organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul Direcției 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 imobilul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării construcției.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - **3660 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

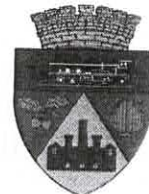
d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat Fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;

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

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare de **3660 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;



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

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

e) Certificat fiscal 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) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

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

h) Certificat de înregistrare al firmei.

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

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **14:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea spațiului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

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

b) oferta trebuie să fie fermă;

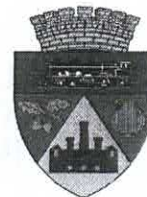
c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

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

e) licitația se va desfășura prin strigare, iar **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 14.640 euro**, fără TVA, **cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru imobilul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

II. GARANȚII



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

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

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

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

b) dacă oferta este descalificată;

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

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

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

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

III. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

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

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE Ședință
TOM LUCIAN HURUIȚA



CONTRASINTEZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN DANIEL BUCUR



C E R E R E
de participare la licitație

S.C. _____ cu sediul în _____,
str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la
Registrul _____ Comerțului _____ reprezentată
prin _____ în calitate de _____ cu
împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____
nr. _____ eliberat de _____ la data _____
CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de
_____ în vederea cumpărării cotei de 3/5 din imobilul - construcție, identificat
în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul
Iorgovici, nr. 42, ap. 2, în suprafață construită de 136,16 mp, jud. Caraș-Severin.

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, _____

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a cotei părți de 3/5 din imobilul: construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2

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 imobilului construcție, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Reșița.

I.2. Elemente de preț

Prețul de pornire al licitației este de **14.640 euro** (fără TVA).

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

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (construcție) este situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al municipiului Reșița, identificat în CF nr. 39571-C1-U3 Reșița, nr. cad. 39571-C1-U3, situat administrativ în Reșița, str. Paul Iorgovici, nr. 42, ap. 2.

Persoana juridică care îl administrează:

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

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

Sarcini de care este grevat: imobilul- construcție nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

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

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

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se află localizat spațiul;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;

-asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

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

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

I.4 Termene

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

Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea spațiului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

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

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - **3660 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

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

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

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

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

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare de **3660 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

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

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

e) Certificat fiscal 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) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

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

h) Certificat de înregistrare al firmei.

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

3. Licităția publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **14:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea spațiului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

- a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;
- b) oferta trebuie să fie fermă;
- c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

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

e) licitația se va desfășura prin strigare, iar **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 14.640 euro, fără TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA**, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru imobilul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

1.5. GARANȚII

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

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

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

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

b) dacă oferta este descalificată;

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

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

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

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

1.6. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE Ședință
TOM LUCIAN HURUIALĂ



CONTRASEMNARE,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL PRUCUR