



HOTĂRÂREA NR. 317

DIN 26.06.2025

privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data 26.06.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 52373/19.06.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 52375/19.06.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 52376/19.06.2025;

Având în vedere extrasul CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3;

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 210/17.06.2025;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 51240/17.06.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, a unui imobil teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17;

Luând în considerare Dispoziția Primarului nr. 2120/2024 privind constituirea comisiei de evaluare pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Văzând H.C.L. nr. 253/27.05.2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Reșița, a imobilului teren în suprafață măsurată de 1.262 mp și 3 construcții edificate pe acesta, situat administrativ în municipiul Reșița, Pta Republicii, nr. 17, identificat în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296, completarea cu această poziție a Anexei 14 și Anexei 22 la Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița ;

Ținând cont de H.C.L. nr. 532/2024 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 Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 51240/17.06.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, 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- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17 la pretul total de pornire de 233.000 euro, conform raportului de evaluare, în conformitate cu prevederile art 363, alin. (6) din OUG nr. 57/2019, (fără TVA).

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

Art.3- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, 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 anuțului 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 stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 2120/2024, în conformitate cu prevederile HCL nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

Art. 6 - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare încheiat în urma judecării 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 SEDINȚĂ,
HURUIALĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA^c LA HCL NR. 317/26.06.2025

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. 51240
Ziua 17 Luna 06 Anul 2025



RAPORT DE EVALUARE

Corp Administrativ (corp C1) + Anexa (corp C2) + WC (corp C3)

Adresa:

Piața Republicii, nr.17, Reșița

Suprafata teren:

1262

Suprafata construita:

Suprafata desfasurata:

Numar nivele:

An PIF:

corp C1	341	corp C2	105	corp C3	15
corp C1	341	corp C2	105	corp C3	15
corp C1	P	corp C2	P	corp C3	P
corp C1	1920	corp C2	1920	corp C3	1920

Data elaborarii:

17.06.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

50376/13.06.2025

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel Vasile

ANEVAR 15514

EI, EPI, EBM, EIF



CUPRINS

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

Anexe:

- Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C1)
- Anexa 1A Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C2)
- Anexa 1B Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C3)
- Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
- Anexa 3 Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren
- Anexa 4 Fotografiile bunului evaluat
- Anexa 5 Metoda comparatiei directe pentru teren
- Anexa 6 Determinarea valorii apreciate a terenului
- Anexa 7 Determinarea costului de reconstructie C1
- Anexa 7A Determinarea costului de reconstructie C2
- Anexa 7B Determinarea costului de reconstructie C3

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:

17.06.2025

Cursul valutar la data 17.06.2025

1 EUR = 5.0263 Lei

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:
in calitate de client

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentului raport de evaluare, este . PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate				
	Produsul (tip si valoare)		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp) LEI				
					Total imobil		Din care teren		
					LEI	EUR	LEI	EUR	
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				17.06.2025					
1			Corp Administrativ (corp C1) + Anexa (corp C2) + WC (corp C3)		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PUBLIC	1,189,139	233,000	126,864	25,240
	Valoarea de piata		Teren mp.	1262					
			Piata Republicii, nr.17, Resita						
	PRIMARIA RESITA								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare.

Scopul evaluarii: stabilirea valorii de piata in vederea compensarii intre firme.

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

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

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

In cadrul evaluarii de nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si fata respectiv

nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

Relativ la problemele de mediu se apreciaza ca bunurile, evaluate individual, sunt in concordanta cu reglementarile privind mediul inconjurator si raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.

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

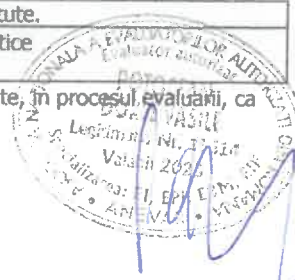
Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele si nu exista nici o servitute.

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

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, in procesul evaluarii, ca

Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.

Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu grantele proprietatii.



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Corp Administrativ (corp C1) + Anexa (corp C2) + WC (corp C3)					
Suprafata desfasurata luata in calcul:	corp C1	341	corp C2	105	corp C3	15
Regim inaltime:	corp C1	P	corp C2	P	corp C3	P
Terenul aferent proprietatii : mp.	1262					mp
Anul PIF:	corp C1	1920	corp C2	1920	corp C3	1920
Utilizare:	Teren ingradit					
Adresa:	Piata Republicii, nr.17, Resita					
Document de proprietate (dupa caz):	CF 50296 Resita Cad/Top 50296					
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PUBLIC					
CF / Numar cadastral:	CF 50296 Resita Cad/Top 50296					

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

CF 50296 Resita Cad/Top 50296

Document de proprietate:	CF 50296 Resita Cad/Top 50296	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 50296 Resita Cad/Top 50296
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu cadastral

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

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

Prezentarea locatiei:

Proprietatea este amplasata dupa cum urmeaza: Cartier -

Muncitoresc

avand ca reper principal:

Piata Republicii

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale:

- Corp administrativ

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

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

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

7 Etapa III:

Evaluarea propriu zisa

A. In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarii, din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de piata (de comparatie).

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexele nr.1 si 2

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate in Anexa nr 3

Metoda comparatiei directe pentru valoarea terenului este prezentata in Anexa nr 5

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat in Anexa 6,

Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 7,

Vpt=	25,240	EUR	126864	LEI
Crib C1=	578,647	EUR	2908455	LEI
Crib C2=	168,610	EUR	847485	LEI
Crib C3=	11,764	EUR	59129	LEI
Crib+Vat=	784,261	EUR	3941933	LEI
Crin C1=	210,628	EUR	1058678	LEI
Crin C2=	52,944	EUR	266110	LEI
Crin C3=	3,694	EUR	18567	LEI
Vpcost=	267,265	EUR	1343355	LEI
Vpcost+ Vat=	235,868	EUR	1470218	LEI



Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 8

Vp comp.=	233000	EUR	1189139	LEI
-----------	--------	-----	---------	-----

Analizand cele de mai sus se considera ca valoarea obtinuta prin comparatie reprezinta valoarea de piata a imobilului din Piata Republicii, numarul 17.

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări”, care implica o utilizare legala, posibila, si probabila a proprietății imobiliare care ii va da cea mai mare valoare in prezent, pastrandu-i utilitatea.

Condițiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

■ permisibila legal

■ posibila fizic

■ fezabila financiar

■ maxim productiva

Permisa legal - in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu si situările istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce privește inchirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietății din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibila - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează si costurile de conversie ale utilizării actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea așteptata de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare.



8 Declaratia de conformitate:

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

POTOCEAN DOREL

elaborator, membru titular ANEVAR nr

15514, inginer.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale bancii, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

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

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

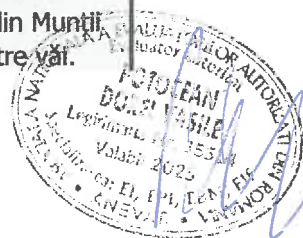
In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan					
- Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodei comparației.					
Proprietar: Municipiul Resita - domeniul privat					
Amplasamentul proprietății/Adresa: Piața Republicii, nr.17, Resita					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 50296 Cad/Top 50296					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1,262.00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Mediana	Mediana	Zona B
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
	pavat cu asfalt, beton sau pavele				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



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



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1....n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Cartierul Francez	IV	Ciprian Porumbescu
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	560	3000	2000
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	gaz, curent	curent	gaz, curent
	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	31.00	16.00	17.00
		0.8	0.9	0.8
		24.800	14.400	13.600
		VDI.ro/apr..2025	Olx.ro/apr.2025	Olx.ro/apr.2025

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar (oferte) –		25	14	14
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		VDI.ro/apr..2025	Olx.ro/apr.2025	Olx.ro/apr.2025
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		24.80	14.40	13.60
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Piata Republicii	Cartierul Francez	IV	Ciprian Porumbescu
	corectie procentuala		-20%	20%	20%
	corectie bruta		-4.96	2.88	2.72
	Pret corectat		19.84	17.28	16.32
3	Suprafata terenului [mp]	1,262.00	560	3000	2000
	corectie procentuala		0%	10%	10%
	corectie bruta		0.00	1.73	1.63
	Pret corectat		19.84	19.01	17.95
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		19.84	19.01	17.95
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		gaz, curent	curent	gaz, curent
	corectie procentuala		5%	5%	5%
	corectie bruta		0.99	0.95	0.90
	Pret corectat		20.83	19.96	18.85
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)		rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		20.83	19.96	18.85
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20.83	19.96	18.85
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			5.95	5.56	5.25
ROUND					
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20.00	EUR/ mp	



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent corp C1

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpccost)

Proprietar : **MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PUBLIC**

Amplasamentul proprietății / Adresa : **Piata Republicii, nr.17, Resita**

Numărul cadastral: **CF 50296 Resita Cad/Top 50296**

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): **1262 mp**

Construcțiile proprietății: **SPATIU ADMINISTRATIV= C1**

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Corp Administrativ (corp C1) + Anexa (corp C2) + WC (corp C3)		
	- utilizare	-	SPATIU ADMINISTRATIV= C1		
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1920		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	Nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		273		
	- arie construită (Ac)	m.p.	341		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	341		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (Inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-		fara	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		da	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m			3
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasa necirculabilă)	
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperiș	-		sarpanta lemn cu tigla	
	- învelitoare	-		tigla	
	- uși și ferestre exterioare	-		lemn cu geam simplu	
	- tamplarie interioară	-		lemn	
	- pereți despărțitori	-		caramida și BCA	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a.	-		stare satisfacătoare	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		centrala termica proprie	
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-		PVC pe suport rigid	
	- spații birouri;	-		var	
	• pentru pereți;	-		lemn cu geam simplu	
	- spații birouri;	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură			stare satisfacătoare	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (Inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			da	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)			platforme betonate	
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)			gard din panouri de beton	
	• lungime				
	• latime				
	suprafața teren aferent		1262		
	Alte facilitati				



Anexa 1A – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent corp C2

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută

Proprietar : **MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PUBLIC**
 Amplasamentul proprietății / Adresa : **Piața Republicii, nr.17, Resita**
 Numărul cadastral: **CF 50296 Resita Cad/Top 50296**
 Suprafața terenului aferent proprietății (mp): **1262 mp**
 Construcțiile proprietății: **ANEXA C2**

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Corp Administrativ (corp C1) + Anexa (corp C2) + WC (corp C3)		
	- utilizare	-	ANEXA C2		
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1920		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	-		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)	-	94,5		
	- arie construită (Ac)	m.p.	105		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	105		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton mixta	
	-suprastructura	-			
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		3 m	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		nu este cazul	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-			
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperiș	-		sarpanta lemn	
	- învelitoare	-		țiglă	
	- uși și ferestre exterioare	-		lemn cu geam simplu	
	- tamplarie interioară	-		lemn	
	- pereți despărțitori	-		caramida și BCA	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-		stare buna	fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	fara
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Inferioare	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații depozitare	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spații depozitare	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură			stare satisfacatoare	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			da	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)			platforme betonate	
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafața teren aferent		0		
	Alte facilitati				



Anexa 1A – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent corp C3

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută

Proprietar : **MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PUBLIC**

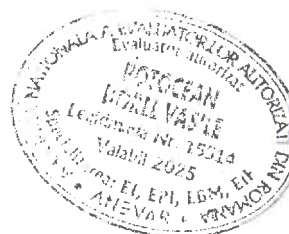
Amplasamentul proprietății / Adresa : **Piața Republicii, nr.17, Resita**

Numărul cadastral: **CF 50296 Resita Cad/Top 50296**

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): **1262 mp**

Construcțiile proprietății: **WC C3**

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Corp Administrativ (corp C1) + Anexa (corp C2) + WC (corp C3)		
	- utilizare	-	WC C3		
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1920		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	-		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etale, mansardă)	-	P		
	- arie utila (Au)		15		
	- arie construită (Ac)	m.p.	15		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	15		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-			fara
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2.6	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-			nu
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)				
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură				degradat



Anexa 7:

Determinarea costului de reconstrucție Corp C1

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	17.06.2025
Curs leu/Euro la B.N.R. la data evaluării	5.0263



Caracteristici ale proprietății:

Anul punerii in functiune	1920	
Regimul de inaltime	P	
Suprafata construita la sol, conform documentatie topo-cadastrala	341	mp
Suprafata desfasurata totala, conform documentatie topo-cadastrala	341	mp
Suprafata utila totala, conform documentatie topo-cadastrala	272.8	mp
Stare tehnica apreciata in urma inspectiei la fata locului	stare buna	

Metoda patrimonială

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE-COSTURI DE ÎNLOCUIRE-CORNELIU SCHIOPU
IROVAL BUCUREȘTI 2010- Indici de actualizare oct.2024-sept.2025

Determinarea valorii de înlocuire de nou (Vin):

Cost specific de realizare (Csp):	Nr. Catalog	Clădiri de birouri
	Fisa nr.	pag.127
Din "Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire"		
1. Termeni de corecție în lei/mpAd:		
• structură INFSPBD	2977.6	1015361.6
• suprastructură SSTSPBD	2013.3	686535.3
• finisaj FINSPPBD	3614.5	1232544.5
• instalații electrice ELSPBD	530.3	180832.3
• instalații sanitare SASPBD	187.5	63937.5
• instalații de încălzire IVSPBD	380.3	129682.3
• diferență de înălțime	0	0
• acoperiș terasă TERNECIRC	872.7	297590.7
• felul iluminării fluorescent	0	0
Alte corecții	10576.2	
•	0	0
•	0	0
		3606484.2

Determinarea costului de înlocuire brut la data evaluării - Crib

$Crib = Csp \times Ad \times K1 \times K2 / (1 + TVA)$, unde

Crib = costul de înlocuire brut la data evaluării

Csp = costul specific de realizare a construcției în lei/mp Ad inclusiv TVA

10,576

Ad = aria desfășurată a construcției =

341.00 mp

curs de referință lei/EUR LA BNR la data evaluării

5.0263 lei/EUR

Astfel, rezultă

Crib=

2,908,455

lei fara TVA

sau

578,647

EUR



Estimarea deprecierei

Deprecierea apartamentului evaluat, luata in considerare, este datorata doar uzurii fizice.

$Crin = Crib \times (1 - D/100)$, unde $Crin$ = costul de inlocuire net a constructiei la data evaluarii

D = deprecierea constructiei

stare structura	stare buna
stare finisaje	stare buna
stare instalatii	stare satisfacatoare

stare foarte buna - nu trebuie executate lucrari de reparatii sau consolidari, iar finisajele si instalatiile nu necesita reparatii

stare buna - nu trebuiesc executate lucrari de reparatii sau consolidari, finisajele necesita lucrari minime de remediere, iar instalatiile sint in stare de functionare

stare satisfacatoare - este necesar a se executa lucrari de reparatii importante sau/si consolidari locale, iar finisajele si instalatiile necesita lucrari de reparatii

Tabel cu ponderile orientative ale subansamblurilor constitutive ale unei constructii, conform DEVAL-PS-29, pg. 160

Nr. crt.	Denumire subansamblu	Ponderea in %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	60%
2	Anvelopa (inchideri, comp., invelitoare)	17%	60%
3	Finisaje	25%	60%
4	Instalatii functionale	18%	80%
TOTAL		1	63.60%

din anexa 1, rezulta ca gradul de uzura G_u este estimat la 63.60%

Astfel, rezulta $Crin =$ 1,058,678 lei sau 210,628 EUR

618 EUR/mp



Anexa 7:

Determinarea costului de reconstrucție Corp C2

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	17.06.2025
Curs leu/Euro la B.N.R. la data evaluării	5.0263



Caracteristici ale proprietății:

Anul punerii în funcțiune	1920	
Regimul de înălțime	P	etaje
Suprafața construită la sol, conform documentație topo-cadastrală	105	mp
Suprafața desfășurată totală, conform documentație topo-cadastrală	105	mp
Suprafața utilă totală, conform documentație topo-cadastrală	94.5	mp
Stare tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului	stare satisfăcătoare	

1. Metoda patrimonială

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE-COSTURI DE ÎNLOCUIRE-CORNELIU SCHIOPU

IROVAL BUCUREȘTI 2010- Indici de actualizare oct.2024-sept.2025

Determinarea valorii de înlocuire de nou (Vin):

Cost specific de realizare (Csp):	Nr. Catalog Fisa nr.	Cladiri comerciale pag.53
Din "Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire"		
1. Termeni de corectie în lei/mpAd:		Coefficient lei/mpAd
• structura INSPBD		2977.6
• suprastructura SSTSPBD		2013.3
• Finisaj FINSPBD		3614.5
• instalații electrice ELSPBD		530.3
• instalații sanitare		0
• instalații de încălzire		0
• diferență de înălțime		0
• acoperiș terasă TERNECIRC		872.7
• felul iluminării fluorescent		0
Alte corectii		10008.4
•		0
•		0
		1050882

Determinarea costului de înlocuire brut, la data evaluării - Crib

Crib = Csp x Ad x K1 x K2 / (1 + TVA), unde

Crib = costul de înlocuire brut la data evaluării

Csp = costul specific de realizare a construcției în lei/mp Ad inclusiv TVA

10,008

Ad = aria desfășurată a construcției =

105.00 mp

curs de referință lei/EUR LA BNR la data evaluării

5.0263

lei/EUR

Astfel, rezulta

Crib=

847,485

lei fara TVA

sau

168,610

EUR



Estimarea deprecierei

Deprecierea apartamentului evaluat, luata in considerare, este datorata doar uzurii fizice.

$Crin = Crib \times (1 - D/100)$, unde $Crin$ = costul de inlocuire net a constructiei la data evaluarii

D = deprecierea constructiei

stare structura	stare satisfacatoare
stare finisaje	stare satisfacatoare
stare instalatii	stare satisfacatoare

stare foarte buna - nu trebuie executate lucrari de reparatii sau consolidari, iar finisajele si instalatiile nu necesita reparatii

stare buna - nu trebuiesc executate lucrari de reparatii sau consolidari, finisajele necesita lucrari minime de remediere, iar instalatiile sint in stare de functionare

stare satisfacatoare - este necesar a se executa lucrari de reparatii importante sau/si consolidari locale, iar finisajele si instalatiile necesita lucrari de reparatii

Tabel cu ponderile orientative ale subansamblurilor constitutive ale unei constructii, conform DEVAL-PS-29, pg. 160

Nr. crt.	Denumire subansamblu	Ponderea in %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	60%
2	Anvelopa (inchideri, comp., invelitoare)	17%	60%
3	Finisaje	25%	80%
4	Instalatii functionale	18%	80%
TOTAL		1	68.60%

din anexa 1, rezulta ca gradul de uzura G_u este estimat la 68.60%

Astfel, rezulta $Crin =$ 266,110 lei sau 52,944 EUR

504 EUR/mp



Anexa 7: Determinarea costului de reconstructie Corp C3

evaluării și cursuri B.N.R.

evaluării	17.06.2025
lei/Euro la B.N.R. la data evaluării	5.0263



Caracteristici ale proprietății:

anul de înființare	1920
anul de înălțime	P etaje
fațada construită la sol, conform documentație topo-cadastrală	15 mp
fațada desfasurată totală, conform documentație topo-cadastrală	15 mp
fațada utilă totală, conform documentație topo-cadastrală	15 mp
starea tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului	Degradată total

Costa estimată:

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

COSTURI DE RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE-CORNELIU SCHIOPU
IROVAL BUCURESTI 2010- Indici de actualizare oct.2024-sept.2025

Estimarea valorii de înlocuire de nou (Vin):

Cost specific de realizare (Csp):	Nr. Catalog Fișa nr.	estimare cost
Din "Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire"		
1. Termeni de corectie în lei/mpAd:		
• structura SSTSPBD		Coefficient lei/mpAd
• finisaj FINSPBD		Valoare corectată
• instalații electrice INELMAGP	fara	213.3 3199.5
• instalații sanitare SASPBD	fara	3614.5 54217.5
• instalații de încălzire	fara	0 0
• diferența de înălțime		187.5 2812.5
• acoperiș terasă TERNECIRC		0 0
• felul iluminării fluorescent		0 0
Alte corecții		872.7 13090.5
		0 0
		4888
		0 0
		0 0
		73320

Determinarea costului de înlocuire brut la data evaluării - Crib

$Crib = Csp \times Ad \times K1 \times K2 / (1 + TVA)$, unde

Crib = costul de înlocuire brut la data evaluării

Csp = costul specific de realizare a construcției în lei/mp Ad inclusiv TVA

Ad = aria desfasurată a construcției =

15.00 mp

4,888

curs de referință lei/EUR LA BNR la data evaluării

5.0263 lei/EUR

Crib = 59,129 lei fara TVA

sau

11,764 EUR

În fine, rezulta



Estimarea deprecierei

Deprecierea apartamentului evaluat, luata in considerare, este datorata doar uzurii fizice.

$Crin = Crib \times (1 - D/100)$, unde $Crin$ = costul de inlocuire net a constructiei la data evaluarii

D = deprecierea constructiei

stare structura		Degradate total
stare finisaje		Degradate total
stare instalatii		Degradate total

stare foarte buna - nu trebuie executate lucrari de reparatii sau consolidari, iar finisajele si instalatiile nu necesita reparatii
stare buna - nu trebuiesc executate lucrari de reparatii sau consolidari, finisajele necesita lucrari minime de remediere, iar instalatiile sint in stare de functionare
stare satisfacatoare - este necesar a se executa lucrari de reparatii importante sau/si consolidari locale, iar finisajele si instalatiile necesita lucrari de reparatii

Tabel cu ponderile orientative ale subansamblurilor constitutive ale unei constructii, conform DEVAL-PS-29, pg. 160

Nr. crt.	Denumire subansamblu	Ponderea in %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	60%
2	Anvelopa (inchideri, comp., invelitoare)	17%	60%
3	Finisaje	25%	80%
4	Instalatii functionale	18%	80%
TOTAL		1	68,60%

din anexa 1, rezulta ca gradul de uzura G_u este estimat la 68.60%

Astfel, rezulta $Crin = 18,567$ lei sau 3,694 EUR

246

EUR/mp



ANEXA 8

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

Elemente descriptive:	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3	Comparabilă 4
Valoare de ofertă / tranzacție (Eur)	?	85,000 €	130,000 €	140,000 €	130,000 €
Număr camere apartament				4	
Suprafața construită (mp) apartament	341	120.00	125.00	125.00	190.00
Preț de ofertă / tranzacție (Eur/mp)		708 €	1,040 €	1,120 €	684 €
Negocierea ofertei		oferta	venzura	venzura	venzura
Corectare pentru negocierea ofertei (%)		-5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Corectare pentru negocierea ofertei (Eur)		-4,250	0	0	0
Valoare după negocierea ofertei (Eur)		80,750	130,000	140,000	130,000
Ajustări specifice tranzacționării					
Elemente de comparație:					
Drepturi de proprietate transmise / condiții de vânzare / condiții de vânzare / chelt. suportare după timp	depline	simil	simil	simil	simil
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0	0
Preț ajustat (Eur)		80,750	130,000	140,000	130,000
Condiții de piață	17/06/2025	14/06/2025	17/06/2025	17/06/2025	14/06/2025
Ajustare pentru condițiile de piață (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru condițiile de piață (Eur)		0	0	0	0
Preț ajustat (Eur)		80,750	130,000	140,000	130,000
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Piața Republicii	Zona centrală	N. Balcescu nr. 2 ap. 2	N. Balcescu nr. 5	Centrul 8
		simil	zona preferată	zona preferată	simil
Ajustare (%)		0.00%	-20.00%	-20.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	-26000	-28000	0
Caracteristici fizice:					
Suprafața construită apt. (mp)	341.00	120	125	125	190
Ajustare pentru suprafață		2.84	0.36	2.73	1.79
Ajustare pentru diferența sup. (%)		184.17%	172.80%	172.80%	79.47%
Ajustare pentru diferența sup. (Eur)		148,715	233,640	241,920	103,316
Nivel	P	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0	0
Vecheală clădire	1920	vechi	1950	1950	1950
Ajustare vecheală clădire (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vecheală clădire (Eur)		0	0	0	0
Utilități (gaze, încălzire, etc.)	CT	CT	CT	CT	CT
Ajustare pentru utilități (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru utilități (Eur)		0	0	0	0
Finanțe și facilități	finanțe medii	finanțe medii	neînchinate	neînchinate	finanțe medii
Ajustare finanțe și facilități (%)		0.00%	-20.00%	-20.00%	10.00%
Ajustare finanțe și facilități (Eur)		0	-26000	-28000	0
Balconie, terase	nu	nu	2 terase	2 terase	simil
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	-10.00%	-10.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	-13000	-14000	0
Alte ajustări	ANEXA 105 mp.	nu e cazul	garaj	garaj	garaj+ anexe
Alte ajustări (%)		0.00%	-10.00%	-10.00%	0.00%
Alte ajustări (Eur)		0	-13000	-14000	0
Ajustare totală pentru caracteristici specifice proprietății (Eur)		148,715	233,640	241,920	103,316
Preț ajustat (Eur)		229,465	276,640	297,920	233,316
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0	0
Preț ajustat (Eur)		229,465	276,640	297,920	233,316
Acces auto în curte	Nu	Nu	Ou	Ou	
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	-10.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	-29,792	0
Preț ajustat (Eur)		229,465	276,640	268,128	233,316
Ajustare netă		148,715	148,640	128,128	103,316
Ajustare netă %		174.96%	172.80%	91.52%	79.47%
Ajustare brută		148,715	302,640	355,712	103,316
Ajustare brută %		174.96%	232.80%	254.06%	79.47%
Număr ajustări					
VALOARE PROPUȘA (Eur)	233,316 €				
retenții	233,000 €				
Curs BNR Eur/Lei la 12.08.2022	5.1036				
VALOARE PROPUȘA (Lei)	1,189,139 lei				
				683 eur/mp	

837 5146

-5.00% 0.00% 0.00%

Ajustări suprafață:

221	216	151 mp
673	1,120	684 eur mp
148,715	241,920	103,316 ajustare
184.17%	172.80%	79.47%

ponderat cu 1/2 conform info piață la C3 și C1





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50296 Reșița

Nr. cerere	16835
Ziua	07
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare	100188243311



Conform cu exemplarul
din sistemul
informatic integrat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. vechi: 36417

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Str. Piața Republicii, Nr. 17

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50296	Din acte: 1.241 Masurata: 1.262	Teren împrejmuit; împrejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50296-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Str. Piața Republicii, Nr. 17	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 340.6 mp; S. construită desfășurată: 341 mp; Spațiu administrativ / Regim de înălțime-Parter / Suprafața construită desfășurată = 341 mp. / Anul 1920
A1.2	50296-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Str. Piața Republicii, Nr. 17	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 105.2 mp; S. construită desfășurată: 105 mp; Anexă / Regim de înălțime-Parter / Suprafața construită desfășurată = 105 mp. / Anul 1920
A1.3	50296-C3	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Str. Piața Republicii, Nr. 17	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 14.8 mp; S. construită desfășurată: 15 mp; WC / Regim de înălțime-Parter / Suprafața construită desfășurată = 15 mp. / Anul 1920

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16835 / 07/04/2025		
Act Administrativ nr. 532, din 24/07/2002 emis de Guvernul României;		
B1	Se deschide C.F. nr. 50296 /UAT Reșița în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 50296/ UAT Reșița descris în partea I, adus din CF nr. 36417 /UAT Reșița, totodată se înscrie suprafața de 1262 mp teren, rezultată din măsurători.	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE -în baza HG 532/2002-Anexa 2, pag.24, poz.10, cod clasificare 1.6.2, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

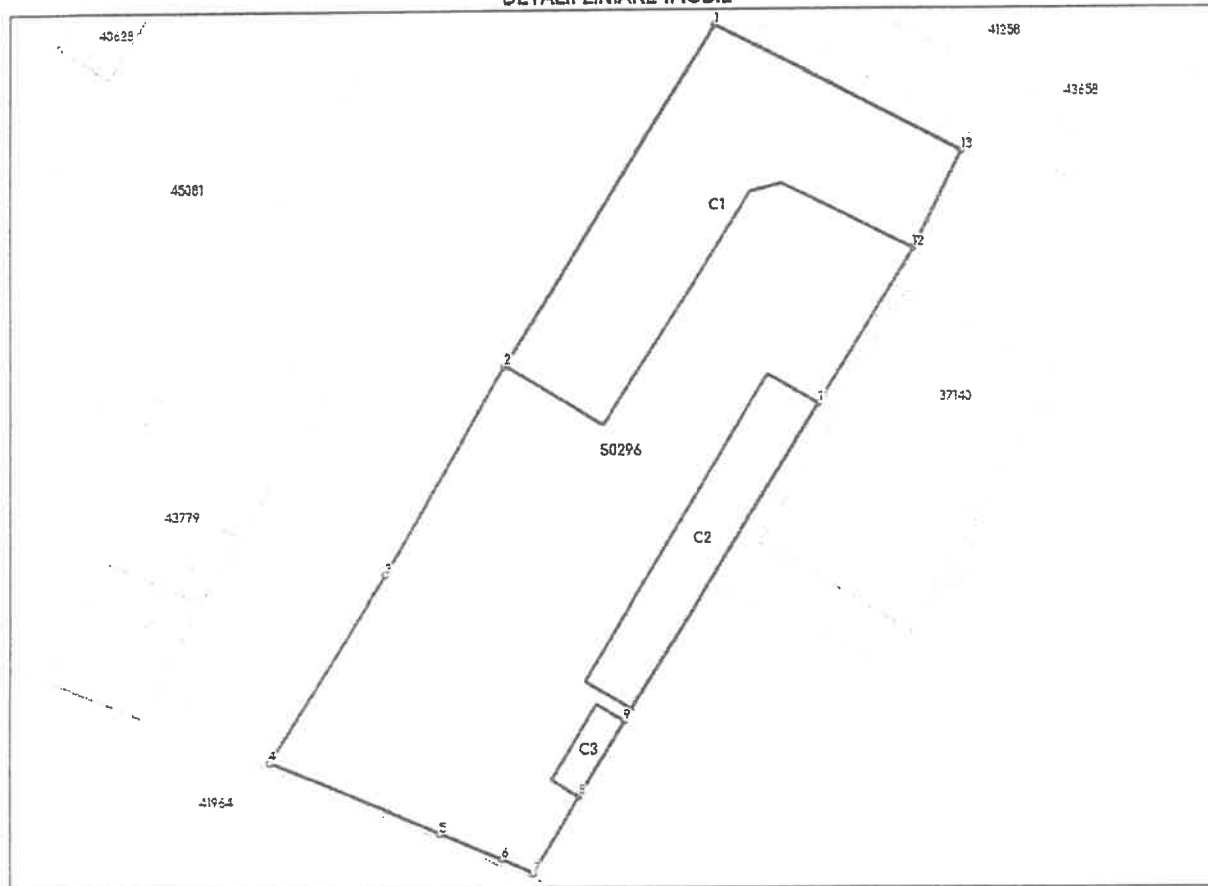
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50296	Din acte: 1.241 Masurata: 1.262	Împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 1.241 Masurata: 1.262	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50296-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 341 Masurata: 340,6	Cu acte	S. construita la sol: 340,6 mp; S. construita desfasurata: 341 mp; Spațiu administrativ / Regim de înălțime-Parter / Suprafața construită desfășurată=341mp. / Anul 1920
A1.2	50296-C2	construcții anexa	105,2	Cu acte	S. construita la sol: 105,2 mp; S. construita desfasurata: 105 mp; Anexă / Regim de înălțime-Parter / Suprafața construită desfășurată=105mp. / Anul 1920
A1.3	50296-C3	construcții anexa	Din acte: 15 Masurata: 14,8	Cu acte	S. construita la sol: 14,8 mp; S. construita desfasurata: 15 mp; WC / Regim de înălțime-Parter / Suprafața construită desfășurată=15mp. / Anul 1920

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
HURUIALĂ TOM LUCIAN



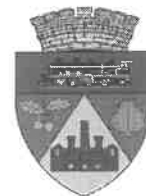
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Anexa 1 la H.C.L. nr. 34/26.06.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17

Date generale-premisele studiului de oportunitate

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

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

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

Municipiul Reșița intenționează să vândă un imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, prin procedura vânzării prin licitație publică.

Prin vânzarea acestui imobil: teren, 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: terenul și construcțiile sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul (terenul și construcțiile) ce este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17 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 care sunt grevate: terenul nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

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

Pentru viitoarele construcții pe acest teren, adjudecatarul 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 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;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație pentru teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17.
- Cumpărătorul va achita prețul integral, anterior încheierii contractului.
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliară.

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Birsanu

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
HURUȚĂLĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA 2 LA H.C.L. nr. 317/26.06.2025

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17 organizată în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul vânzătorului – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în condițiile legii și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestuia.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, **garanția este în sumă de 35.700 lei (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică 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 teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, **garanția este în sumă de 35.700 lei** (fără TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) 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 teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, la pretul de pornire de 233.000 euro, conform raportului de evaluare, (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

22. ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, 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.

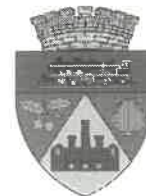
IV. DISPOZIȚII FINALE

1. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru 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.

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.

4. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.



5. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării (3 zile lucrătoare de la data emiterii deciziei privind atribuirea contractului).

6. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 5 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

7. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

8. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

9. Daunele-interese prevăzute la pct. 6 și pct. 7 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

10. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

11. *Neprezentarea la sediul atutorității contractante a câștigătorului licitației pentru efectuarea plății, în termenele stipulate mai sus, se consideră refuz și atrage după sine anularea licitației, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și H.C.L. nr. 532/11.11.2024 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 nemaiavănd dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.*

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

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

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
HURUIĂLA TOM LUCIĂN



CONTRASEMNEAREA
SECRETAR GENERAL
BLICUR JULIAN CORNEL



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 317/26.06.2025

CAIET DE SARCINI

vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17

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: teren pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17.

Terenul și construcțiile sunt situate în intravilanul municipiului Reșița

Pentru vânzarea imobilului prevăzut mai sus s-au eliberat Certificatul de urbanism nr. 210/17.06.2025.

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, la pretul de pornire de 233.000 euro, conform raportului de evaluare, (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: terenul și construcțiile sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilele care este propuse pentru vânzare sunt situate administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17 având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism nr. 210/17.06.2025.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul 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 care sunt grevate: terenul nu este grevat de sarcini.

I.4. Elemente tehnice

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

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

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

- atragera de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se afla localizat terenul;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

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

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

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 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.

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

II. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, **garanția este în sumă de 35.700 lei (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;



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

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

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

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;

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

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, **garanția este în sumă de 35.700 lei (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

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

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);

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 teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17, la prețul de pornire de



233.000 euro, conform raportului de evaluare, (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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 retrace, 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 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.

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.

4. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării (3 zile lucrătoare de la data emiterii deciziei privind atribuirea contractului).

6. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 5 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

7. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

8. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

9. Daunele-interese prevăzute la pct. 6 și pct. 7 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

10. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

11. Neprezentarea la sediul autorității contractante a câștigătorului licitației pentru efectuarea plății, în termenele stipulate mai sus, se consideră refuz și atrage după sine anularea licitației ***iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și H.C.L. nr. 532/11.11.2024 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 nemaiavănd dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.***

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

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Consilier juridic,
Statie Ramona

Inspector,
Adela Bîrsanu



ANEXĂ LA HCL NR. 317/26.06.2025

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, teren și construcții identificate în CF nr. 50296 Reșița, nr. cad. 50296 și nr. cad. 50296-C1, 50296-C2, 50296-C3, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Piața Republicii, nr. 17.

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, _____

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
HURUIALĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 4 la HCL nr. 317/26.06.2025

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 terenului, 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 terenul prevăzut la art. 1, conform documentației care a stat la baza aprobării vânzării;
- să garanteze pe cumpărător pentru folosirea liniștită a terenului;
- să garanteze contra evicțiunii și viciilor;

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

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 7 - Cumpărătorul se obligă :



- a) să preia terenul prevăzut 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 sau pe terenul 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 CLAUCZE

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**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HURUȚĂLĂ TOMA LUCIAN**

CUMPĂRĂTOR



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL**



ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. 317/26.06.2025

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. 2- 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. _____

Terenul 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
HURUIALĂ

DE
TOM

SEDINȚĂ,
LUCIĂN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL