

**HOTĂRÂREA Nr.392
din 22 noiembrie 2011**

privind trecerea din domeniul public al municipiului Reșița în domeniul privat al municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 112 mp și a terenului aferent în suprafață de 146 mp, din suprafața identificată conform CF nr.35201-C1-U1 Reșița, nr.cadastral 35201-C1-U1, PT nr.12A, situat în Reșița, str.Pinilor nr.3, precum și vânzarea spațiului construit și a terenului aferent prin licitație publică

Consiliul Local al municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 22.11.2011;

Având în vedere Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Raportul de evaluare nr.12298 din 22.09.2011 întocmit de SC MS Business Partners SRL;

Având în vedere cererea nr.1109 din 21.01.2011 a SC Auto Piese 2010 SRL;

Potrivit HCL nr.245/2008 privind transmiterea punctelor termice aflate în domeniul public al Municipiului Reșița în administrarea Consiliului Local Reșița, Serviciul Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița;

Luând în considerare HCL nr.219/2008 privind modificarea și completarea art.2 și art.4 al Hotărârii Consiliului Local nr.96/2006, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii 213 /1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 36 alin.2 lit.c, alin.5 lit.b, art.45 alin.3, art.49 și art. 115 alin.1 lit.b), alin. 3 și alin 6 art.123 alin.2 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. (1) Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Reșița în domeniul privat al municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 112 mp și a terenului aferent în suprafață de 146 mp, din suprafața identificată conform în CF nr.35201-C1-U1 Reșița, nr.cadastral 35201-C1-U1, PT 12 A situat în Reșița, str.Pinilor nr.3;

(2) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului construit în suprafață de 112 mp și a terenului aferent în suprafață de 146 mp din suprafața identificată conform CF nr.35201-C1-U1 Reșița, nr.cadastral 35201 -C1-U1, PT 12 A, situat în Reșița, str.Pinilor nr.3;

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare nr.12298 din 22.09.2011 întocmit de SC MS Business Parteneres SRL (anexa 1) pentru spațiul construit în suprafață de 112 mp și a terenului aferent în suprafață de 146 mp, situat în Reșița, str.Pinilor nr.3 de către Consiliul Local al Municipiului Reșița.

(2) Licitația publică se va organiza și desfășura conform instrucțiunilor de participare la licitație –anexa 2 și caietul de sarcini –anexa 3, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă ca prețul minim de pornire a licitației să fie de 244.643,95 lei conform raportului de evaluare, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 4 Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița-domnul Stepanescu Mihai să semneze caietele de sarcini, instrucțiunile de participare la licitație și contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 5 La data semnării contractului de vânzare –cumpărare actualul contract de închiriere nr.7239/18.05.2009 și actul aditional nr.7793 din 08.06.2010 își pierd valabilitatea.

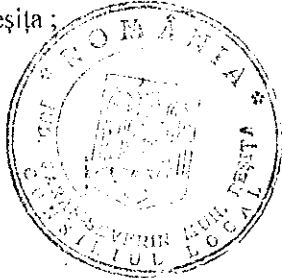
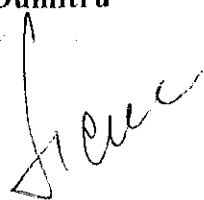
Art. 6 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștința publică.

Art. 7 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și privat al Municipiului Reșița;

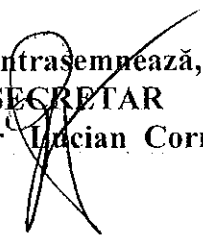
Art.8 Prezenta hotărâre se comunică :

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Serviciului public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița;

Președinte de ședință,
Secășan Dumitru



Contrașemnează,
SECRETAR
Bucur Lucian Cornel



nr 12298 / 22.09.2011
Anexa 1 la HCL nr 392/
22.11.2011



BUSINESS PARTNERS

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
– PUNCT TERMIC NR. 12A –
localitatea Resita, str. Pinilor nr. 12A, ap. 1,
judetul Caras-Severin**

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiul Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA', '6258', 'MUNTEAN LUCIAN STEFAN', 'VALABIL 2011', 'EXPERT EVALUATOR IMB', and 'ASOCIATII ANEVLK'.

NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
6258
MUNTEAN LUCIAN STEFAN
VALABIL 2011
EXPERT EVALUATOR IMB
ASOCIATII ANEVLK

**Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular A.N.E.V.A.R.**

- 22.09.2011 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (punct termic nr. 12A)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	35201-C1-U1 - Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	20.09.2011
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,28(43) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita) pentru proprietatea imobiliara (punct termic nr. 12A) situata pe str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, localitatea Resita, judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren – cota parte	146,0	9.550	40.930
Spatiu inchiriat – Punct termic 12A	112,0	15.680	67.180
Total	-	25.230	108.110

	Valoare investitie [RON]
Investitii realizate (Punct termic nr. 12A) – fara TVA	136.533,95

- Valorile estimate in prezentul raport nu contin TVA.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- In conditii de interese speciale aferente unei vanzari fortate pretul obtinut va putea diferi de valoarea estimata.

CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrării	3
Obiectul și scopul evaluării	3
Data evaluării și moneda raportului	3
Bazele evaluării	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipozeze și condiții limitative	5
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
Declarația de conformitate	6
Calificarea profesională	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 12
Generalități	12
Evaluare proprietate imobiliară – teren	13
Evaluare proprietate imobiliară – construcție	15
Evaluare proprietate imobiliară – imobil	16
Prezentarea investițiilor	18
 CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	 19
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliară	
Evaluare teren – comparația de piață	
Evaluare spațiu – abordarea prin cost	
Evaluare imobil – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Relevu apartament	
Fotografii proprietate imobiliară	
Investiții – lista cu cantități de lucrări	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare il constituie Consiliul Local al Municipiului Resita prin Serviciul Public – Directia pentru Administrarea Domeniului Public si Privat, cu sediul in str. Petru Maior nr. 2, localitatea Resita, judetul Caras-Severin

1.1.2. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiar si destinatar.

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara (punct termic nr. 12A), situata pe str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea schimbului / instrainarii (o descriere mai detaliata a proprietatii este prezentata la cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare").

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piata a proprietatii (Standarde Internationale de Evaluare <editia a VIII a, 2007>; Standarde Internationale de Evaluare IVS 1 – "Valoarea de piata: tip de evaluare"), precum si celelalte categorii de valori definite in standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unor experti autorizati, exprimata pe baza standardelor nationale si internationale in vigoare.

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii septembrie a anului 2011.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 20.09.2011.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,28(43) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

1.3.4. Toate informatiile particulare si publice disponibile la aceasta data au fost considerate ca fiind potrivite acestor conditii.

1.4. Bazele evaluarii

1.4.1. Baza de evaluare aleasa este “Valoarea de piata”.

1.4.2. In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare - editia a VIII a - 2007, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standardul International IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”, este:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.4.3. Mentionam faptul ca, intr-o piata nedecisa, valorile de tranzactionare nu converg spre o singura valoare, ci se situeaza intr-un interval.

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate asupra imobilului. Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietatilor imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatilor imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafetele aferente proprietatii imobiliare evaluate (suprafata teren, suprafata utila, suprafata construita si suprafata desfasurata);
- releveu apartament 1;
- investitii (lista cu cantitati de lucrari pe categorii de lucrari).

1.6.2. S-au obtinut de asemenea diverse informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul.

1.6.3. Toate informatiile si documentele furnizate noua (de catre beneficiar) au fost luate ca atare, fiind acceptate ca fiind de incredere si exacte.

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 15.09.2011, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.);
- Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li s-a acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca, copia dupa Extrasul de Carte Funciara (anexata la acest raport), pusa la dispozitie de catre beneficiar, este valabila, iar informatiile din cuprinsul ei corespunde in totalitate cu cele inregistrate in prezent, la Birou de Carte Funciara, in caz contrar evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere;
- Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- Proprietatea nu a fost masurata de reprezentantii S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte si in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar;
- Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a spatiului dupa o eventuala vanzare;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a cladirii si nu a efectuat studii geotehnice ale terenurilor, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului, precum si in urma discutiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea proprietatii, fata de opiniile prezentate in acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliara, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Metoda comparatiilor de piata a fost aplicata, in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (efectuate in localitatea Resita), din diverse surse (anunturi publicitare de profil, agentii imobiliare, informatii de la alte persoane fizice sau juridice, diverse site-uri de specialitate etc.);
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut intotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimarile evidentiate.

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza in alt scop decat cel stipulat in continutul paragrafului 1.2. din cap 1, fara acordul prealabil in scris al evaluatorului. Raportul este confidential si este destinat numai pentru uzul clientului si destinatarului, si numai in scopul precizat la paragraful mai sus mentionat.

1.8.2. In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate. Daca aceste conditii se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor cuprinse in prezentul raport, independent de caracterul valabil si complet al acestora, care cade in sarcina beneficiarului.

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

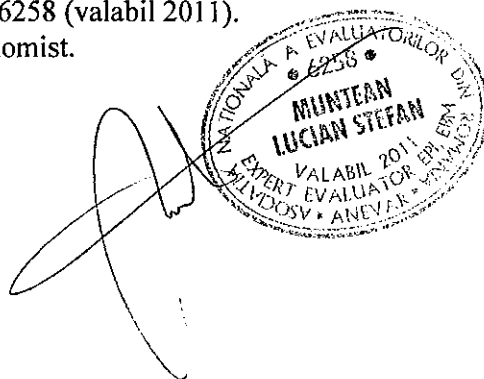
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 15.09.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – punct termic nr. 12A, conform Extrasului de carte Funciara si releveului, puse la dispozitie de catre beneficiar, situat pe str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul nu a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 35201-C1-U1 – Resita, aferent proprietatii imobiliare (vezi *Cap. Anexe*).

2.2.2. Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata in localitatea Resita, pe str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii este o zona cu destinatie rezidentiala a orasului.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza direct din str. Pinilor, pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex. taxi, autobuz), care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte cladiri cu destinatie rezidentiala (blocuri de locuinte);
- diverse spatii comerciale la parterul blocurilor (< 500 m).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: existenta;
- retea urbana de apa: existenta;
- retea urbana de canalizare: existenta;
- retea de termoficare: existenta;
- retea de gaz: in zona;
- retea de telefonie: in zona.

2.7. Descriere proprietate imobiliara – cota parte teren

	Nr. cadastral	Suprafate [mp]
Teren (conform Extras CF)	35201-C1-U1	146,0

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;
- categoria actuala a terenului: curti-construcții;
- localizarea terenului: str. Pinilor, localitatea Resita;
- frontul stradal (deschiderea): cota parte;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: buna - drum asfaltat;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1...P+4+M;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietate imobiliara – punct termic nr. 12A

	Suprafate [mp]
Suprafata construita - inchiriat (Sc)	112,0
Suprafata utila - inchiriat (Su)	104,0

Descriere tehnica cladire:

- anul punerii in folosinta: 1985;
- regim de inaltime: P;
- fundatii din beton;
- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: BCA / boltari / caramida;
- acoperis tip terasa, cu invelitoare din tabla;
- hidroizolatii carton asfaltat.

Finisaje punct termic :

- tamplarie exterioara metalica;
- usa intrare: metalica (tabla);
- pardoseli: beton;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli: var, huma;
- destinatie actuala: industrială (punct termic);

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a constructiei (fara investitiile realizate de catre chirias), poate fi prezentata astfel: finisaje de nivel inferior; stare tehnica satisfacatoare.

2.9.2. Constructia a suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului si lipsei intretinerii.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

3.1.1. Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piata implica capacitatea cumparatorilor si a vanzatorilor de asi desfasura activitatea fara restrictii.

3.1.2. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix. Proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit.

3.1.3. Spre deosebire de alte piete, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietate imobiliara pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

3.1.4. Principiul ofertei si cererii arata ca pretul unui bun variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea.

3.1.5. In general comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

3.1.6. In functie de nevoile, dorintele, motivatia, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design-ul si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

3.2.1. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

3.2.2. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: cladire punct termic. Proprietatea are o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces, iar ca si utilitati: curent electric, apa, canal, termoficare (gaz – in zona).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip industrial, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind localitatea Resita, iar restrans zona – str. Pinilor (Municipiul Resita).

3.2.4. In prezent, din analizele agentiiilor imobiliare din Resita reiese ca piata imobiliara se afla in impas. "In ultima luna comparativ cu aceeaasi perioada a anului trecut volumul vanzarilor a scazut. Daca luam in considerare perioada scursa din a doua jumatate a anului 2008 si pana in prezent, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50%".

3.3. Analiza ofertei

3.3.1. Oferta reprezinta totalitatea drepturilor asupra proprietatilor disponibile pentru vanzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada, in situatia in care costurile fortei de munca si costurile de productie raman constante.

3.3.2. Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzarea, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Exigenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.3.3. In prezent, oferta de astfel de proprietati este destul de scazuta. Cresterea exploziva a preturilor de tranzactionare din ultimul timp (pana la sfarsitul anului 2008) si criza imobiliara ce defineste piata in prezent, a atras dupa sine un fenomen de incetinire a tranzactiilor imobiliare, proprietarii preferand in unele cazuri sa mai astepte cu vanzarea pana cand vor aparea conditii mai favorabile sau alte cresteri ale preturilor.

3.3.4. De asemenea, se constata ca majoritatea dezvoltatorilor isi reanalizeaza proiectele a caror constructie nu a fost inceputa si finantarea bancara nu a fost atrasa, fiind posibil sa mai asistam in urmatoarea perioada si la alte amanari de proiecte.

3.4. Analiza cererii

3.4.1. Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

3.4.2. Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

3.4.3. In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chirasii sau clientela pe care o poate atrage).

3.4.4. In prezent cererea pentru proprietati imobiliare este foarte scazuta, unul din motive fiind sistemul bancar, mai exact inasprirea conditiilor pe care o persoana trebuie sa le indeplineasca pentru a obtine un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichiditati cauta sa cumpere doar chilipiruri, pentru care ofera preturi cu 30-50% mai mici.

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 3 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp preturile au scazut cu cca 30%-40%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Resita).

3.5.2. Termenul de “valoare de piata” implica existenta unui vanzator si a unui cumparator hotarati sa vanda, respectiv sa cumpere. Conditiiile de piata prezente, in special dificultatea obtinerii unei finantari prin credit conduce la situatia in care cumparatorul este dispus sa plateasca un pret mult inferior celui pentru care vanzatorul ar accepta tranzactia.

3.5.3. In prezent punctul de echilibru pentru astfel de proprietati nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor.

3.5.4. Pe viitor, s-ar putea preconiza o tendinta de scadere a preturilor, in conditiile in care potentialii investitori vor obtine mai greu credite, puterea de cumparare va scadea, iar cumparatorii nu vor mai fi dispusi sa achite preturile practicate in prezent.

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

3.6.1. *Conceptul CMBU* se bazeaza pe ideea ca, desi doua sau mai multe parcele de teren pot fi similare fizic si localizate apropiat, pot exista diferente semnificative in ce priveste modul in care acestea pot fi utilizate. Cea mai buna modalitate in care o proprietate poate fi utilizata este de baza in determinarea valorii ei de piata.

3.6.2. Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajarile terenului si constructiile atasate acestuia au o durata de viata finita. Permanenta terenului inseamna, de asemenea, ca este de asteptat ca terenul sa existe si dupa disparitia constructiilor atasate acestuia, care au o durata de viata finita.

3.6.3. Caracteristicile unice ale terenului determina utilitatea lui optima. Atunci cand terenul este evaluat distinct de constructiile de pe el, principiile economice cer ca amenajarile terenului si constructiile atasate sa fie evaluate ca o contributie sau o deteriorare adusa la valoarea totala a proprietatii.

3.6.4. Astfel, valoarea de piata a terenului, bazata pe conceptul de “cea mai buna utilizare”, reflecta utilitatea si permanenta terenului, in contextul pietei, iar valoarea amenajarilor pietei si a constructiilor atasate lui reflecta diferenta dintre valoarea terenului si valoarea de piata a proprietatilor construite.

3.6.5. Cea mai buna utilizare este definita ca: cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

3.6.6. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale spatiului ar putea fi: destinatie industriala / comerciala / birouri.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

4.1.1. In evaluare s-a tinut cont de precizarile:

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluarii”;
- Standardul International de Practica in Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietatii imobiliare”;
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – iunie 2011 (MatrixRom);
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, situata in localitatea Resita (judetul Caras-Severin) s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata cat mai apropiata de cea de pe piata imobiliara locala.

In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.ro-imobiliare.ro; www.terenuri.net; www.anunt-imobiliare.ro etc.);
- agentii imobiliare, diversi agenti economici producatori sau comercianti de materiale de constructii, diverse publicatii locale de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- preturi de oferta pentru vanzari de proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- preturi de oferta pentru chirii aferente unor cladiri cu caracteristici asemanatoare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare s-a folosit, in principal abordarea prin comparatia de piata - in cazul terenului, respectiv abordarea prin cost - in cazul cladirii, in timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii a fost considerata drept metoda de control.

4.1.4. Metoda comparatiei de piata a fost aplicata, in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile, din diverse surse (site-uri de specialitate, anunturi publicitare, agentii imobiliare, informatii de la persoane fizice sau juridice).

4.1.5. Fiecare abordare se bazeaza pe principiul substitutiei, din care se intelege ca pretul unei proprietati, stabilit pe o piata data, este limitat de preturile platite in mod frecvent pentru proprietati competitive pe acelasi segment de piata, de alternativele financiare pentru investirea banilor in alte domenii si de costul de constructie a unei noi proprietati sau de adaptare a unei proprietati vechi la o utilizare similara cu cea a proprietatii de evaluat.

4.1.6. Se considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea asupra acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

Evaluare proprietate imobiliara

4.2 Atunci cand o entitate adopta optiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16 (IAS – Standardele Internationale de Contabilitate), activele sunt incluse in bilantul contabil la valoarea justa, dupa cum urmeaza:

- „Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este determinata in general dupa datele de evidenta de pe piata, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificati in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general valoarea lor de piata determinata prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).
- „Daca nu exista date de piata privind valoarea justa, din cauza naturii specializate elementului de imobilizari corporale, iar elementul se vinde rar, cu exceptia cazului in care reprezinta o parte a unei activitati continue, o entitate poate avea nevoie sa estimeze valoarea justa, prin utilizarea unei abordari pe baza de venit sau prin costul de inlocuire net” (IAS 16, paragraful 33).

4.3. Valoarea proprietatilor imobiliare este generata de unicitate, durabilitate, permanenta locatiei, oferta relativ limitata si de utilitatea specifica a unui anumit amplasament. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea proprietatii imobiliare de a satisface nevoile si dorintele societatii.

Evaluare teren – cota parte

4.4. Metoda comparatiei de piata

4.4.1. Ca si celelalte metode, metoda comparatiei directe este dominata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca “nici un cumparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.”

4.4.2. Prin aceasta metoda preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

4.4.3. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), localizare, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafata si forma), lungimea si fatada, topografia, localizarea si vederea.

4.4.4. Terenul supus evaluarii poate fi prezentat pe scurt dupa cum urmeaza:

Extras de Carte Funciara	Categorie	Localizare
35201-C1-U1 - Resita	curti-constructii	intravilan Resita (str. Pinilor nr. 12A, ap. 1)

4.4.5. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei pieti active cu multe tranzactii / oferte de proprietati imobiliare (teren intravilan). Metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

4.4.6. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 80 - 140 EUR/mp.

4.4.7. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate in zone similare ale localitatii:

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona Moroasa 2	Intravilan Resita	500	140,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona str. 24 Ianuarie	Intravilan Resita	480	83,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa	Intravilan Resita	475	88,5	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.4.8. Mentionam ca, in cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – agentii imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuala de 10%, considerandu-se ca aceste preturi se negociaza.

4.4.9. Elementele care influenteaza in mod direct preturile per mp de teren practicate in zona analizata (prin aplicarea unor coeficienti de corectie, daca este cazul), au fost considerate:

- dreptul de proprietate;
- conditiile de vanzare (oferta);
- data ofertei;
- localizarea parcelei de teren;
- accesul la teren (calitatea drumului de acces);
- destinatia actuala, utilizarea terenului in prezent;
- echiparea tehnico-edilitara a terenului in cauza (utilitati);
- suprafata parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulata/neregulata);
- frontul stradal (deschiderea la drum);
- inclinatia terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situatia juridica a terenului (sarcini);
- restrictii vanzare/revanzare.

4.4.10. Analizand aspectele mai sus mentionate in corelare cu informatiile furnizate de catre beneficiar, s-a incercat estimarea unei valori de piata aferenta terenului liber.

4.4.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara de **85 EUR/mp (364 RON/mp)**.

4.4.12. O descriere centralizata a etapelor prezentate mai sus, se regaseste in acest raport in Cap. Anexe ("Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata").

4.4.13. Precizam faptul ca, terenul nu este liber, o parte din el fiind in acoperit de constructii. Acest aspect determina deprecierea terenului ocupat de aceste constructii.

4.4.14. Astfel, in cazul suprafetei de teren ocupata de constructii a fost aplicata o diminuare cu 30% a pretului per mp al terenului liber, rezultand un pret de **59,50 EUR/mp (respectiv 254,92 RON/mp)**.

4.4.15. Valoarea terenului (cota parte), astfel estimata, prin abordarea comparatiei de piata este de **9.550 EUR (respectiv 40.930 RON)**.

Evaluare constructie (punct termic)

4.5. Abordarea prin cost

4.5.1. Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

4.5.2. In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (deteriorare fizica; depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

4.5.3. Valoarea de reconstructie reprezinta costul exprimat pentru o constructie la preturile curente de la data evaluarii, a unei copii identice a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, inclund toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

4.5.4. Metoda este in special importanta atunci cand piata este putin activa (cand utilizarea comparatiei de piata este limitata) sau cand proprietatea evaluata nu este destinata de a produce venituri.

4.5.5. In cazul nostru, in estimarea costului de reconstructie (EUR/mp) s-a tinut seama de urmatoarele aspecte:

- inspectarea proprietatii pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- pretul de reconstructie de nou conform: “Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – iunie 2011 (MatrixRom)”;
- stabilirea deprecierei cumulate (fizica, functionala si din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de constructie prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorata deprecierei cumulate mai sus amintite, care se aplica ulterior la suprafata proprietatii evaluate.

4.5.6. Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie, ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

4.5.7. In cazul nostru, estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala (deprecierea cumulata).

4.5.8. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- *deterioare fizica* = este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente: depreciere fizică recuperabilă și nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent);
- *neadecvare funcțională* = este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte: neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adaugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- *depreciere din cauze externe* = se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

4.5.9. Astfel, în evaluarea proprietății imobiliare s-a pornit de la un pret de reconstrucție de nou pentru clădiri cu caracteristici asemănătoare, la care s-a aplicat un coeficient de depreciere cumulată (stabilit conform principiilor prezentate mai sus), ajungându-se la un pret de înlocuire net, care ulterior a fost aplicat la suprafața desfasurată aferentă proprietății imobiliare evaluate.

4.5.10. În acest context, valoarea (rotunjită) estimată prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliară – construcție, situată în localitatea Resita, str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, este de:

	Valoare de piață estimată [EUR]	Valoare de piață estimată [RON]
Spațiu - Punct termic nr. 12A	15.680	67.180

Evaluare imobil (punct termic)

4.6. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

4.6.1. Abordarea prin capitalizarea venitului este importantă, în special, pentru proprietățile care sunt cumparate și vandute pe baza capacității și caracteristicilor lor de a genera castiguri, precum și în situațiile în care există evidente de piață pentru susținerea diverselor elemente încorporate în analiză.

4.6.2. Cu toate acestea, precizia matematică a procedurilor utilizate în abordare nu trebuie să fie înțeleasă ca fiind o indicație a acurăteții rezultatelor.

4.6.3. Astfel, se poate sublinia faptul că valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

4.6.4. În cazul proprietăților imobiliare, metoda capitalizării veniturilor viitoare constă în identificarea unei chirii practicate pe piață pentru imobilele respective sau pentru imobile similare și calcularea unui venit anual net obținut din închirieri. Acest venit anual net obținabil din chirii este înmulțit apoi cu o rată de capitalizare caracteristică pieței respective.

4.6.5. Rata de capitalizare (R_c) este un indicator care reflectă așteptările unui investitor față de intervalul de recuperare a sumelor investite. Cu cât afacerea este mai riscantă cu atât rata de

capitalizare este mai ridicata. Investitiile imobiliare sunt in general considerate ca fiind intre cele mai sigure tipuri de investitii, rata de capitalizare fiind deci inferioara fata de alte tipuri de afaceri.

4.6.6. Rata de capitalizare (R_c) utilizata in raport, in cazul determinarii valorii prin metoda capitalizarii veniturilor, a fost obtinuta pe baza analizei informatiilor de piata referitoare la chiriile si preturile de vanzare practicate pentru proprietati imobiliare cu caracteristici asemanatoare celei evaluate.

4.6.7. Proprietatea imobiliara ce face obiectul acestui raport a fost evaluata pe baza unui calcul de randament in care s-a tinut seama de:

- o chirie lunara de 2,5 EUR/mp/luna, aferenta unui proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare de 90%, in functie de marimea spatiului, finisajele existente, nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii;
- cheltuieli de exploatare in cota procentuala de 5%;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 9 % – 12 % (9% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 11 ani, iar 12% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 8 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 10,5 %.

4.6.8. In zona au fost analizate nivelul si evolutia preturilor si a chiriilor, precum si nivelurile de pret percepute pe piata pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat ca, nivelul chiriilor pentru proprietati similare este situat in intervalul 1 – 4 EUR/mp, in functie de gradul de finisare al spatiului, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii, de dotarile existente etc.

4.6.9. Gradul de ocupare

Cota procentuala de 90%, aferenta gradului de ocupare pentru proprietatea evaluata, este data de dimensiunile spatiului, ocuparea efectiva a spatiului, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii (mezanin si parter in cazul nostru).

4.6.10. Rata de capitalizare (R_c)

In cazul nostru, specific pietei imobiliare din zona, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietatile imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a estimat ca fiind reala o rata de capitalizare de 10,5 %.

4.6.11. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

$$VNE = VBI - \text{Cheltuielile aferente cladirilor evaluate.}$$

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

In cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe cladire, cheltuielile de intretinere. In general pe piata cladirilor cu destinatie similara, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli nu depasesc 5% din venitul brut anual obtinut din inchirierea cladirilor.

4.6.12. Valoarea de piata estimata si rata de capitalizare:

$$V_{estimata} = VNE \times 1/Rc$$

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

Rc = rata de capitalizare (perioada in care se asteapta investitorul sa-si recupereze investitia).

4.6.13. In acest context, valoarea totala estimata (rotunjita) prin metoda capitalizarii veniturilor din chirii, pentru proprietatea imobiliara, situata in localitatea Resita, str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, este de: **25.410 EUR (respectiv 108.860 RON)**.

4.6.14. O descriere mai detaliata a metodei, precum si a etapelor descrise anterior, se regaseste in acest raport in Cap. Anexe.

4.7. Analiza investitiilor (imbunatatiri aduse spatiului)

4.7.1. In acest raport, pe langa estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara evaluata, s-a incercat o prezentare valorica a imbunatatirilor aduse spatiului de catre chiras, realizate pana la data evaluarii.

4.7.2. Astfel, in baza documentelor puse la dispozitia evaluatorului de catre chiras (*Lista cu cantitatile de lucrari pe categorii de lucrari*), documente ce dovedesc efectuarea de catre acesta a imbunatatirilor, precum si valoarea acestora, s-a prezentat valoarea totala a investitiilor (suma in RON – fara TVA).

4.7.3. In cadrul acestui subcapitol s-a tinut seama de urmatoarele etape:

- inspectarea proprietatii pe teren (in limita orizontului vizual);
- prezentarea de catre chiras a investitiilor realizate in spatiu.

4.7.4. Mentionam ca, estimarea valorica a lucrarilor de investitii (imbunatatirilor aduse spatiului) efectuate de catre chiras si prezentate in acest raport (vezi Cap. Anexe) – avand la baza acte doveditoare puse la dispozitie de catre chiras, nu este in responsabilitatea evaluatorului, corectitudinea si precizia acestora fiind in responsabilitatea chirasului.

4.7.5. O prezentare mai detaliata a imbunatatirilor aduse, precum si a valorii acestora, se regaseste in Cap. Anexe.

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (punct termic nr. 12A), situata in localitatea Resita, str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata: in cazul terenului - valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata, iar in cazul cladirii - valorile rezultate prin abordarea prin cost.

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, judetul Caras-Severin, ne rezulta urmatoarele valori de piata:

Proprietate imobiliara	Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren – cota parte	146,0	9.550	40.930
Spatiu inchiriat – Punct termic 12A	112,0	15.680	67.180
Total	-	25.230	108.110

	Valoare investitie [RON]
Investitii realizate (Punct termic nr. 12A) – fara TVA	136.533,95

5.3. In cazul nostru, in estimare, s-a tinut cont si de instabilitatea pietei imobiliare aferenta proprietatilor evaluate, caracterizata prin:

- lipsa evidentelor faptice privind tranzactionarea unor proprietati comparabile;
- decizia majoritatii participantilor la piata de a nu mai face tranzactii pana la o clarificare a directiei preturilor;
- existenta pe piata a unor decizii irrationale de vanzare/cumparare.

5.4. Mentionam ca in conditiile unei pieti normale, fara restrictii de mediu, valorile reale de piata sunt cele prezentate in tabelul de mai sus.

5.5. Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile acestui raport, neincluzand posibilele fluctuatii ale pietei imobiliare in viitor.

5.6. Un posibil pret de tranzactionare se va putea situa atat peste cat si sub valoarea estimata, tinand cont de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete de tranzactionare etc.).

5.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.8. Valoarea este subiectiva.

5.9. Valorile care s-au estimat in acest raport, sunt valori care nu contin TVA (exceptie fac cele unde exista o precizare in acest sens).

- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA**
 - **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
 - **EVALUARE CONSTRUCTIE – ABORDAREA PRIN COST**
 - **EVALUARE IMOBIL – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
 - **RELEVEU APARTAMENT**
 - **INVESTITII – LISTA CU CANTITATI DE LUCRARI**
 - **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

Centralizator evaluare PROPRIETATE IMOBILIARA - Punct Termic 12A (Resita, str. Pinilor nr. 12A, ap. 1):

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliara	Supr. utila [mp]	Supr. constr. [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
1	Teren - cota parte	146.00		65.4	9,550	40,930
2	Spatiu inchiriat - Punct termic 12A	104.00	112.00	140.0	15,680	67,180
					25,230	108,110

Valoare [RON] - fara TVA
Investitii realizate - Punct Termic nr. 12A 136.533 95

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	146.00	500	480	475
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		140.0	83.0	88.5
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		140	83	89
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		126.00	74.70	79.65
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		126.00	74.70	79.65
4. Localizare zona	str. Pinilor	zona Moroasa 2	zona str. 24 Ianuarie	zona Moroasa 1
Valoarea corectiei (%)		-20%	35%	30%
Pret corectat		100.80	100.85	103.55
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		100.80	100.85	103.55
6. Destinatia (utilizarea terenului)	rezid., industrial	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		100.80	100.85	103.55
7. Utilitati	toate - in zona	apa, curent, gaz	toate utilitatile	apa, curent, gaz
Valoarea corectiei (%)		1%	-1%	1%
Pret corectat		101.81	99.84	104.58
8. Suprafata	146.0	500	480	475
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		91.63	89.85	94.12
9. Forma terenului	cota parte	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		87.05	85.36	89.42
10. Frontul stradal (deschiderea)	cota parte	> 10	cca. 11	> 10
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		82.69	81.09	84.95
11. Inclinatia terenului (panta)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		82.69	81.09	84.95
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		82.69	81.09	84.95
13. Situatiia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		82.69	81.09	84.95
14. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		82.69	81.09	84.95
Total corectie bruta		59.32	54.20	53.42
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	85.00 EUR/mp		364.00 RON/mp	

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte

Editia - iunie 2011 (Fisa nr. 67)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
Punct termic - PT 12A

1. ADRESA: Resita, str. Pinilor nr. 3, judetul Caras-Severin
Proprietar: Municipiul Resita

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 112.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 112.00
- arie utila (mp) Au cca. 104.00
- inaltime medie (m) cca. 4.50

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE**3.1. Valoare unitara (RON / mp)**

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.2310	91.70	21.18	33.60	1.46%
Umpluturi si compactari	mc	0.0870	33.30	2.90	4.59	0.20%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	1.1000	172.60	189.86	301.12	13.05%
Beton simplu	mc	0.1050	415.70	43.65	69.23	3.00%
Beton armat	mc	0.0290	599.80	17.39	27.59	1.20%
Prefabricate din beton in structura	mc	0.1000	1,682.00	168.20	266.77	11.56%
Chesoane acoperis	buc.	0.1050	1,333.00	139.97	221.98	9.62%
Zidarii	mc	0.2900	444.20	128.82	204.31	8.86%
Tencuieli interioare	mp	2.1300	79.60	169.55	268.90	11.65%
Zugraveli interioare	mp	2.0900	34.70	72.52	115.35	5.00%
Tencuieli exterioare	mp	1.0950	115.00	125.93	199.72	8.66%
Usi metalice acces	mp	0.0270	393.00	10.61	16.83	0.73%
Trotuar beton	mp	0.0100	153.50	1.54	2.43	0.11%
Pardosea din beton armat	mp	0.8900	179.80	160.02	253.79	11.00%
Alte lucrari de constructii	%	1.5000	0.00	21.36	45.16	1.96%
Bransament apa -canal	lei	1.0000	9.20	9.20	14.59	0.63%
Coloane si legaturi sanitare	ml	1.0000	0.70	0.70	1.11	0.05%
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	0.90	0.90	1.43	0.06%
Bransament electric	lei	1.0000	24.40	24.40	38.70	1.68%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	5.0000	7.30	36.50	57.89	2.51%
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	6.30	6.30	9.99	0.43%
Alte instalatii comune	%	1.5000	0.00	1.44	4.58	0.20%
Diverse, organizare, proiectare	%	7.0000	0.00	107.99	147.62	6.40%
TOTAL				1,460.92	2,307.28	100.00%
				EUR	38,191	
				EUR/MP	341	

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

341

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare satisfacatoare
* starea tehnica satisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica: 39.35%
* Constructii 25%
* Inchideri si compartimentari 25%
* Finisaje 50%
* Instalatii 70%

5.2. Neadekvare functionala 10.00%

5.3. Depreciere din cauze externe 25.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

140	EUR/mp
600	RON/mp

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (PT 12A):

Suprafata utila (mp)	cca.	104,00
Chiria lunara (EUR/mp)		2,50
Chiria lunara (EUR/luna)		260
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3,120
Total VBP (EUR/an)		3,120
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2,808
Total VBE (EUR/an)		2,808
Cheltuieli exploatare	5%	140
Venit net efectiv (EUR/an)		2,668
Total VNE (EUR/an)		2,668
Rata de capitalizare		10,5%
Multiplator		9,52
Valoare randament (EUR)		25,406
rotunjit		25,410 €
		108,860 LEI



Nr. cerere	26172
Ziua	22
Luna	09
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 35201-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

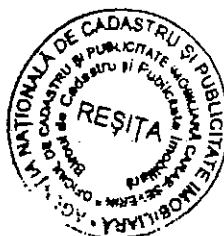
Unitate individuala
Adresa: Resita, Strada Pinilor, nr. 12A, nr. ap. 1
Parti comune: acoperis, alte spatii comune,

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	35201-C1-U1	112	104		146	PUNCT TERMIC AP. 1: PERETI DIN PREFABRICATE DE BETON SI BCA FUNDATIE BETON Parti comune ;teren ,trotuar,acoperis din care Ap nr 1 li revine 146 mp PLANSEU PLACA BETON ARMAT PARDOSEALA CIMENT GEAMURI TIP TERMOPAN USI METALICE

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 35201-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
26172 / 22.09.2011		
Act act administrativ, 28959 EXTRAS CF, 10.11.2009, emis de BCPI RESITA		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, -in seria rangului cu incheierea de carte funciara 431 / 1962 -nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 pozitie transcrisa din CF 35201-C1/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 16684 din 01-JUL-10;
1	STATUL ROMAN	A1
3	cu drept de administrare in favoarea lui : CONSILIUL POPULAR al MUNICIPIULUI RESITA	pozitie transcrisa din CF 35201-C1/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 16684 din 01-JUL-10;



C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 35201-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrierile privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCARA NR. 35201-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Unitate individuala

Adresa: Resita, Strada Pinilor, nr. 12A, nr. ap. 1

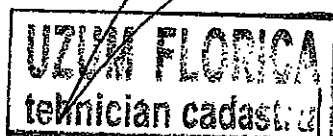
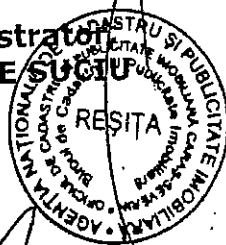
Parti comune: acoperis, alte spatii comune,

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	35201-C1-U1	112	104			146	PUNCT TERMIC AP. 1: PERETI DIN PREFABRICATE DE BETON SI BCA FUNDATIE BETON Parti comune ;teren ,trotuar,acoperis din care Ap nr 1 ii revine 146 mp PLANSEU PLACA BETON ARMAT PARDOSEALA CIMENT GEAMURI TIP TERMOPAN USI METALICE

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 600 RON, chitanta nr. 0133430/22-09-2011, chitanta nr. 0133429/22-09-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 222,

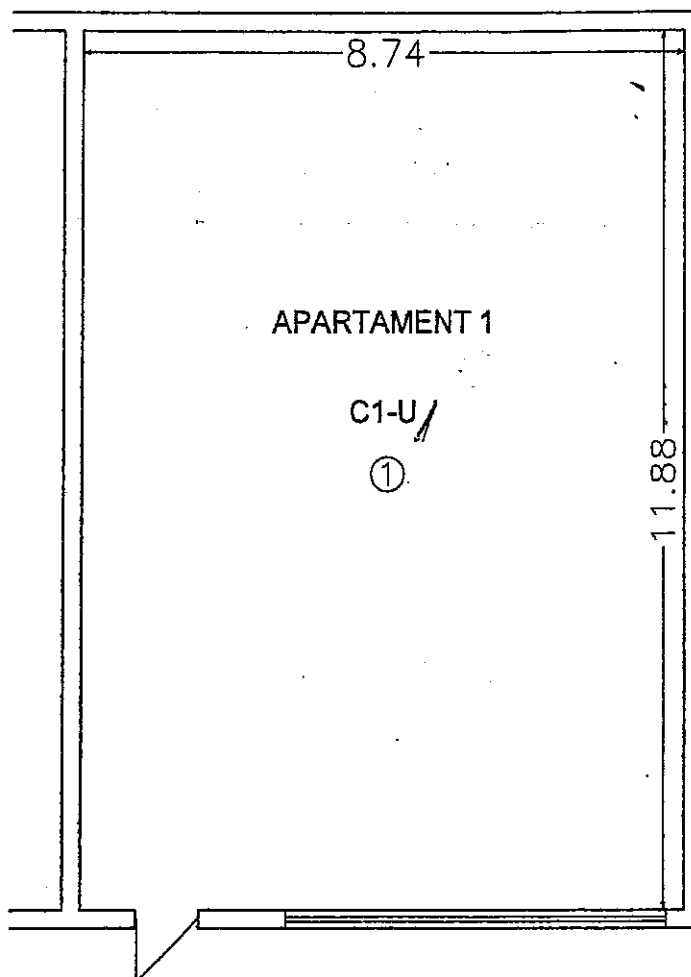
Asistent - registrator
VALI NICOLAIE SUCEIU



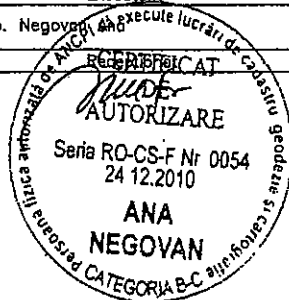
Ghiberot as 28-09-2011

SCARA 1:100

Nr. cadastral	Suprafata	Adresa imobilului	
	S=104.00mp	Resita, Str. Pinilor, nr.12A, Punct Termic, jud. Coras-Severin	
Cartea Funciara colectiva		UAT	Mun. Resita
Cod unitate individuala()	C1-U	CF individuala	35201



Nr. incapere	Denumire Incapere	Suprafata Utila (mp)
1	PUNCT TERMIC	104.00mp
Suprafata Utila=104.00mp		
Suprafata Totala=		
Executant		Data
top. Negovan		
Data		



OBIECTIVUL:
OBIECTUL:
STADIUL FIZIC:
Beneficiar:

MODIFICARE CT - ATELIER AUTO ELECTRICE
CLADIRE CT
LUCRARI DE MODIFICARE SI REPARATII
S.C. **AUTO-PIESE 2010 SRL**

C5 - LISTA

- lei -

cu cantitati de lucrari pe categorii de lucrari

SECTIUNEA TEHNICA		SECTIUNEA FINANCIARA			
Nr. Capitole	de lucrari	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (exclusiv TVA) -lei-	TOTALUL (exclusiv TVA) -lei-
0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
1	MODERNIZARE CLADIRE				
1.1	RPCT03	1	Demolarea zidurilor din caramida, in grosime peste 6-7 cm executate cu mortar de vargas, pentru volume peste 1 mc	mc 3,20 37,95 121,44 material: 0,00 0,00 manopera: 37,95 121,44 utilaj: 0,00 0,00 transport: 0,00 0,00	
1.2	RPCG03	1	Zidarie de caramida plina presata de 240x115x63 mm la umpleri de goluri sau ziduri noi in cladiri existente cu grosimea egala sau mai mare de 12,5 cm cu mortar..M 10-Z	mc 18,00 1.011,79 18.212,28 material: 905,99 16.307,89 manopera: 105,80 1.904,40 utilaj: 0,00 0,00 transport: 0,00 0,00	
1.3	TSD16B		Strat de reparatii din balast cu granulatie de 0.7 mm, prevazut sub prisma de balastare o.f., compactat cu placa vibratoare de 0.7 t cu motor cu ardere interna < 10 CP	mc 17,00 103,94 1.766,97 material: 87,52 1.487,83 manopera: 14,49 246,33 utilaj: 1,93 32,82 transport: 0,00 0,00	
1.4	TRI1AA	1F1	Incarcarea materialelor, grupa a-grele si marunte, prin tran. pina la 10m rampa sau teren-auto cate	tona 16,50 5,18 85,39 material: 0,00 0,00 manopera: 5,18 85,39 utilaj: 0,00 0,00 transport: 0,00 0,00	
1.5	TRA01A	02P	Transportul rutier al pamantului sau moloziului cu autobasculanta dist. = 2 km	tona 13,60 50,00 675,00 material: 0,00 0,00 manopera: 0,00 0,00 utilaj: 0,00 0,00 transport: 50,00 675,00	
1.6	CB12A		Cofraje pentru beton armat in pereti si diafragme, din panouri re folosibile, cu placaj..de 8 mm grosime la constructii avand inaltimea pana la 20 m inclusiv, cu plansee din beton monolit	mp 32,00 13,19 422,10 material: 3,07 98,26 manopera: 10,12 323,84 utilaj: 0,00 0,00 transport: 0,00 0,00	
1.7	CC01C		Montarea armaturilor din otel-beton in fundatii..continue si radiere (placi), distantier din mase plastice	kg 375,00 0,26 98,96 material: 0,03 12,71 manopera: 0,23 86,25 utilaj: 0,00 0,00 transport: 0,00 0,00	
1.7.L	6433	30	Armatura in prefabr beton pc 52 peste 10 mm barem	kg 375,00 2,07 775,70	
1.8	CA02C		Turnarea betonului armat in elementele constructiilor, exclusiv cele executate in cofraje glisante...marca ...1) in fundatii continue, radiere si pereti cu grosime pana la 30 cm inclusiv;	mc 32,60 43,14 1.406,48 material: 0,02 0,64 manopera: 42,09 1.372,13 utilaj: 1,03 33,71 transport: 0,00 0,00	

STADIUL FIZIC: LUCRARI DE MODIFICARE SI REPARATII

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
1.9 CZ01051	Beton marca B 250, cu agregate grele, sortate cu granulatia până la ...31 mm, pentru executarea pe santier a elementelor prefabricate sau preturnate din beton armat tratate termic, preparat cu ciment Pa 35 în instalații centralizate;	mc	32,60	261,30	8.618,27
			material:	251,89	8.211,40
			manopera:	0,98	31,87
			utilaj:	8,43	274,91
			transport:	0,00	0,00
1.10 IZF282	Hidroizolații din membrane bituminoase ROOF-COTE...la elemente de construcție verticale în contact cu solul	mp	160,00	47,24	7.537,94
			material:	42,15	0.743,22
			manopera:	4,72	754,40
			utilaj:	0,38	60,31
			transport:	0,00	0,00
1.11 CE18A	Gleturi și copertine din tabla zincată de 0,5 mm grosime...cu lățimea desfășurată până la 15 cm, orice lungime, pe un strat de carton bitumat	m	28,00	12,29	344,20
			material:	6,54	183,20
			manopera:	5,75	161,00
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.12 RPC35A1	Vopsitorie cu vopsea pe baza de acelat de polivinil pe glet de ipsos existent...pentru interior	mp	52,00	4,48	232,72
			material:	0,10	5,26
			manopera:	4,37	227,46
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.12.I 610033	Vopsea vinarom alba v.108-210 etas 7389-80	kg	15,60	4,75	74,04
1.13 CK11A1	Ferestre metalice...ferestre metalice montate manual la construcții cu înălțimea până la 36 m inclusiv, cili suprafața locului până la 3 mp inclusiv;	mp	14,00	47,29	682,08
			material:	1,75	24,80
			manopera:	45,54	637,56
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.13.I 6300228	Fereastră met.simp ochi mobil lasi cat.2180 G = 47,8kg	kg	14,00	50,00	700,00
1.14 CK14A1	Usi metalice confecționate din profiluri de otel...usi metalice în doua canaturi, cu suprafața locului între 5—7 mp inclusiv ;	mp	12,00	55,51	666,10
			material:	3,75	45,00
			manopera:	51,83	619,62
			utilaj:	0,12	1,48
			transport:	0,00	0,00
1.14.I 6300364	Usa met prof laminate cat.gr.16 antiso.simplu 310 kg	kg	12,00	50,00	600,00
1.15 CQ17A1	Tavan false executate din placă de gips-carton, montat pe schelet metalic de susținere fixat cu elemente de fixare directă...executat cu un strat de placă de gips-carton	mp	39,00	57,88	2.249,51
			material:	46,65	1.819,28
			manopera:	9,78	381,23
			utilaj:	1,28	49,01
			transport:	0,00	0,00
1.15.I 2000043	Placa GK 12,5 mm	mp	39,39	13,18	519,52
1.16 CL20A1	Confecții metalice diverse, montate aparent ...diverse exclusiv parapeti, balustrazi, chepenguri	kg	1.250,00	1,05	1.309,38
			material:	0,01	15,81
			manopera:	1,04	1.293,75
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.16.I 6300274	Grilaj pentru scari, balcoane ornăm.simpl. otel profil.	kg	1.250,00	2,50	3.121,33
1.17 CD14A1	Pereti din panouri din tabla zincată cutată sau ondulată...cu panouri de tabla cutată ...1) fixate prin împuscare pe scheletul metalic, montate la o înălțime până la 6 m inclusiv;	mp	32,00	8,74	278,53
			material:	1,15	36,66
			manopera:	7,59	242,88
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.17.I 3600390	Tabla ondulată pentru cili a2029 Zn 1.25x850x2000 OL 34-1n	mp	35,52	45,31	1.609,35

STADIUL FIZIC: LUCRARI DE MODIFICARE SI REPARATII

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
1.18 RPC35A1	Glet de ipsos pe tencuieli interioare discuite de 3 mm grosime executat cu pasta de ipsos la...pereti si etalpi	mp	196,00	6,93	1.357,40
			material:	0,29	56,85
			manopera:	6,64	1.300,56
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.19 CK35A1	Usi din PVC, cu doua canaturi mobile montate cu dibluri din plastic, etansarea rosturilor cu spuma poliuretanică si cordon de silicon, având suprafața locului...până la 5 mp inclusiv;	mp	8,00	15,23	121,82
			material:	3,89	31,13
			manopera:	10,83	87,40
			utilaj:	0,41	3,29
			transport:	0,00	0,00
1.19.I 6313032	Diblu cu expandare marimea 6	buc	40,00	3,98	180,94
1.19.I 2001680	Silicon de etansare	l	1,60	21,56	34,88
1.19.I 2001080	Spuma poliuretanică	l	2,00	33,04	66,09
1.19.I 6720088	Usa din profile PVC tip schnickla în 2 canale	mp	8,00	350,00	2.800,00
1.20 CN01A1	Zugrăviri interioare și exterioare executate simplu cu tencuie de var sau cu adaos de	mp	196,00	0,88	173,27
			material:	0,31	60,57

STADIUL FIZIC: LUCRARI DE MODIFICARE SI REPARATII

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
1.18 RPCJ3A1	Glet de ipsos pe tencuieli interioare discuite de 3 mm grosime executat cu pasta de ipsos la...pereti si stalpi	mp	196,00	6,93	1.357,40
			material:	0,20	50,85
			manopera:	6,64	1.300,56
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.19 CK35A	Usi din PVC, cu doua canaturi mobile, montate cu dibluri din plastic, etansarea rosturilor cu spuma poliuretanelica si cordoan de silicon, avand suprafata tocului...pana la 5 mp inclusiv;	mp	8,00	15,23	121,82
			material:	3,89	31,13
			manopera:	10,93	87,40
			utilaj:	0,41	3,26
			transport:	0,00	0,00
1.19.1 6315 32	Diblu cu expansiune marimea 6	buc	48,00	3,98	189,94
1.19.1 2001 880	Silicon de etansare	l	1,80	21,08	34,66
1.19.1 2001 880	Spuma poliuretanelica	l	2,00	33,04	66,09
1.19.1 6720 306	Usa din profile PVC tip schricka in 2 canate	mp	8,00	350,00	2.800,00
1.20 CN01A	Zugravell interioare si exterioare executate simplu cu lapte de var sau cu adaos de coloranti si grasimi...la interior sau exterior, pe orice fel de suprafata suport, cu doua straturi de lapte de var (spolele);	mp	186,00	0,88	173,27
			material:	0,31	60,57
			manopera:	0,58	112,70
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.21 RPCR4B1	Zugravell exterioare in culori de var la fatadele constructiilor pe tencuieli vechi in cantitati...peste 500 mp	mp	295,00	2,33	687,74
			material:	0,64	130,75
			manopera:	1,79	528,99
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.22 RPCJ7A1	Tencuieli interioare discuite, la lavane din beton armat, monolit sau prefabricat, executate cu mortar de ciment-var marca 100-T, pentru sprit si mortar de var-ciment marca 25-T pentru...grund si stratul vizibil	mp	196,00	16,80	3.253,20
			material:	3,76	737,83
			manopera:	12,83	2.515,37
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.23 RPCE5A1	Izolati hidrofuge pe suprafete ininse de beton, orizontale sau inclinate pana la 20 grade (plane sau curbe) la terase, balcoane, acoperisuri, sederi, cupole, subsoluri pe radiera, executate la cald cu...bitum topit aplicat in doua straturi	mp	220,00	8,01	1.761,88
			material:	6,56	1.442,62
			manopera:	1,38	303,55
			utilaj:	0,07	15,72
			transport:	0,00	0,00
1.24 RPCE3A1	Strat suport sau sapa de protectie pentru hidroizolati executate la reparatii de terase sau balcoane cu...mortar de ciment in grosime de 1,5 - 2 cm aplicat pe suprafete orizontale sau verticale de beton monolit sau de zidarie de caramida	mp	85,00	11,75	998,94
			material:	5,07	431,03
			manopera:	6,68	567,91
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.26 IZF02	Strat de difuzie a vaporilor, la acoperisuri si terase executat...pe suprafete orizontale sau inclinate pana la 7%, cu impasitura din fibre de sticla bitumata perforata tip IBP 1200, simplu asezat inclusiv sporul de mastic cu bitum tip... la hidroizolatie datorat perforatiilor stratului de difuzie;	mp	220,00	2,59	569,74
			material:	2,10	463,06
			manopera:	0,46	101,20
			utilaj:	0,02	5,48
			transport:	0,00	0,00
1.25.1 2800 36	Bitum pentru materiale si lucrari pentru hidroizolati tip h 68/75 s 7064	kg	110,00	1,48	162,74
2 MODIFICARE INSTALATII TERMICE					
2.1 IC11C	Teava otel instalatie sud long ng neteda incalz contr locuinte+soc sudate in coloane...d=1 toli	m	12,00	5,42	65,04
			material:	0,13	1,56
			manopera:	5,29	63,48
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.1.L 3300 880	Teava pentru instalatii neagra GL + MF UI - 25(1) OL 32 1 s 7656	m	12,18	4,64	56,47

STADIUL FIZIC: LUCRARI DE MODIFICARE SI REPARATII

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
2.2 SD07B	Robinet de trecere cu ventili si mufe, cu sau fara descarcare, pentru tevi...otel d=3/4	buc	3,00	3,52	10,87
			material:	0,76	2,29
			manopera:	2,76	8,28
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.2.L 4202 66	Robinet simplu serv. polizat 3/4 garn.del. flut. s4124	buc	3,00	38,14	114,43
2.3 SD07C	Robinet de trecere cu ventili si mufe, cu sau fara descarcare, pentru tevi...otel d=1	buc	1,00	4,39	4,39
			material:	1,05	1,05
			manopera:	3,34	3,34
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.3.L 4202 42	Robinet simplu serv. cromat 1 garn.del. cruce s4124	buc	1,00	52,60	52,60
2.4 SA03F	Teava otel zincata, montata in coloane, la cladiri locuit si social-culturale, diam. 2	m	24,00	13,52	324,30
			material:	0,29	6,98
			manopera:	13,23	317,40
			utilaj:	0,00	0,00

		) OL 32 1 s 7656					
2.5	RPIC3	C#	Sudarea cu fiacara oxiacetilenica, a tevilor de...instalati,izolate,d=2 inci	buc	32,00	16,86	529,92
						0,22	7,12
					manopera:	8,86	300,12
					utilaj:	6,68	213,68
					transport:	0,00	0,00
2.6	SA03	#	Teava otel zincata, montata in coloane, la cladiri locuit si social-culturale, diam...3	m	12,00	29,10	349,15
					material:	0,35	4,15
					manopera:	28,75	345,00
					utilaj:	0,00	0,00
					transport:	0,00	0,00
2.6.L	3306	18	Teava pentru instalati zinc neofil.m - 80(3) OL 32 1 s 7656	m	12,12	22,84	276,80
2.7	20010	85	COT PT SUD.R=2,8 90G 89 X 3,5 OLT 35R S881190/2	buc	10,00	13,52	135,15
					material:	13,52	135,15
					manopera:	0,00	0,00
					utilaj:	0,00	0,00
					transport:	0,00	0,00
2.8	RPIC3	E#	Sudarea cu fiacara oxiacetilenica, a tevilor de...instalati,izolate,d=3 inci	buc	10,00	20,41	204,08
					material:	0,33	3,27
					manopera:	11,96	119,60
					utilaj:	8,12	81,21
					transport:	0,00	0,00
2.9	40041	5	Col pentru sud.r1,5 90g 114 x 3,5 olt 35 s 8805	buc	16,00	12,42	198,66
					material:	12,42	198,66
					manopera:	0,00	0,00
					utilaj:	0,00	0,00
					transport:	0,00	0,00
2.10	RPIC3	F#	Sudarea cu fiacara oxiacetilenica, a tevilor de...instalati,izolate,d=4 inci	buc	16,00	22,28	356,42
					material:	0,36	5,88
					manopera:	13,80	220,00
					utilaj:	8,12	129,94
					transport:	0,00	0,00
2.11	IC308	#	Filigruri cu...2 insurubari din fonta maleabila montate prin insurubare cu teava de otel cu diametrul 1/2"	buc	8,00	1,92	11,52
					material:	0,08	0,48
					manopera:	1,84	11,04
					utilaj:	0,00	0,00
					transport:	0,00	0,00

STADIUL FIZIC: LUCRARI DE MODIFICARE SI REPARATII

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
2.11.1 4120133	Mufa fonta maleabila m2 s475 DN 15 1/2	buc	6,00	0,72	4,28
2.12 IC300 #	Fitinguri cu 2 insurubari din fonta maleabila montate prin insurubare cu teava de otel cu diametrul 3/4"	buc	6,00	2,64	15,82
			materiale:	0,11	0,84
			manopera:	2,53	15,18
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.12.1 4120157	Mufa fonta maleabila m2 s475 DN 20 3/4	buc	6,00	0,96	5,76
2.13 IC300 #	Fitinguri cu 2 insurubari din fonta maleabila montate prin insurubare cu teava de otel cu diametrul 1"	buc	1,00	3,24	3,24
			materiale:	0,13	0,13
			manopera:	3,11	3,11
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.13.1 4122110	Racord plan, et. pla fil int ext u2 s482 DN 25	buc	1,00	37,60	37,60
2.14 SD075 #	Robinet de trecere cu ventili si mufe, cu sau fara descarcare, pentru tevi, otel, d=2"	buc	4,00	7,59	30,39
			materiale:	0,00	0,00
			manopera:	7,59	30,39
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.15 42041 #	Robinet cu inchidere sferica cu maneta tip parghie D = 2"	buc	4,00	65,10	260,41
			materiale:	65,10	260,41
			manopera:	0,00	0,00
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.16 TFE01 %	Montarea tevil din otel, preizolate, pentru incalzire, in canal existent, pe pat de nisip sau supratean, cu diametrul nominal de...100-125 mm	ml	40,00	11,83	477,07
			materiale:	0,08	3,08
			manopera:	6,75	230,00
			utilaj:	5,10	244,02
			transport:	0,00	0,00
2.16.1 2001333	TEAVA PREIZOLATA DN = 100/D200MM CU FIR DE SEMNALIZARE		40,18	198,55	7.073,83
2.17 TFE02 %	Montarea cotului (reductie, teu, renificatie) de otel, preizolat, pe teava de otel, preizolata, cu diametrul nominal de...100-125 mm	buc	6,00	65,60	393,63
			materiale:	1,07	6,41
			manopera:	33,35	200,11
			utilaj:	31,19	187,12
			transport:	0,00	0,00
2.17.1 2001425	COT PREIZOLAT DN = 100/180 MM CU FIR DE SEMNALIZARE LA 90°	buc	6,00	430,61	2.583,65
2.18 TFE04 %	Manonarea tevil preizolate in zona de imbinare sau intercalarea cu mansoane din materialul mantalei, cu diametrul nominal de...100-125 mm	buc	20,00	5,18	103,50
			materiale:	0,00	0,00
			manopera:	5,18	103,50
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.18.1 2001807	MANSON IMBINARE TEVI PREIZ.DN 100/D 200MM EN489	buc	20,00	291,32	5.826,48
2.19 TFE05 %	Montarea caciului de capat, din materialul mantalei, la tevi preizolate, cu diametrul nominal de...100-125 mm	buc	4,00	2,88	11,50
			materiale:	0,00	0,00
			manopera:	2,88	11,50
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.19.1 2001845	CACIULA DE CAPAT PT. TEVI PREIZ. DN 100/D 200 MM EN489	buc	4,00	208,00	832,00
2.20 YA01	IZOLARI DE CAPAT DN100	lei	2.700,00	1,01	2.805,02
			materiale:	1,01	2.805,02
			manopera:	0,00	0,00
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00

STADIUL FIZIC: LUCRARI DE MODIFICARE SI REPARATII

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
2.40 TFD01A	Manometru montat...pe conducta	buc	4,00	69,70	278,82
			materiale:	42,93	171,72
			manopera:	18,17	72,88
			utilaj:	8,60	34,41
			transport:	0,00	0,00
2.40.1 73290 #	Manometru uz gen.cle 1,6 D = 180mm 0-40 bar, etas 3589-78	buc	4,00	53,03	212,13
2.41 EC08C1	Cablu pentru instalatii electrice de comanda, semnalizari, blocari, montat cu scoabe (cleme de prindere) pe console, sau pe pod de cabluri existent...cu 2 - 30 conducte de 0,75 - 2,5 mmp, montat pe pod de cabluri existent, sau pe poduri rulante	m	80,00	4,04	323,38
			materiale:	0,36	28,90
			manopera:	3,68	294,40
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.41.1 481013	Cablu CSYABY masiv 3 x 1,5 a 8779	m	82,40	2,75	226,24
2.42 EE10A1	Corpuri de iluminat speciale...difuzant (Industrial) metalic, de tip plafoniera difuzanta, montat pe dibluri din material plastic	buc	2,00	1,55	3,10
			materiale:	0,17	0,34
			manopera:	1,38	2,76
			utilaj:	0,00	0,00

2.43. ED01A1	2.43.1	55007	2	Interrupator cumpena pentru simbol 0186 250 V 10a	buc	2,00	5,31	10,72
				material:		0,22	0,44	
				manopera:		3,68	7,36	
				utilaj:		0,00	0,00	
				transport:		0,00	0,00	
2.44. ED08B1	2.44.1	5508B1	1	Priza..bipolara, simpla sau dubla, constructie normala sau constructie impermeabila (flans), cu sau fara contact de protectie (nul), montata ingropat, exclusiv doza de aparat	buc	1,00	1,62	1,62
				material:		0,01	0,01	
				manopera:		1,61	1,61	
				utilaj:		0,00	0,00	
				transport:		0,00	0,00	
2.44.1	55361	1		Priza bipol.capac aminopl 250 V 10a montaj ingrop.	buc	1,01	18,00	18,18
2.45. ED07D1	2.45.1	55287	8	Contactator automat..de 10 sau 25 A, racordat la conducte de aluminiu sau de cupru, exclusiv racordarea, montat pe dibluri (boluri) metalice	buc	3,00	13,20	39,59
				material:		3,42	10,26	
				manopera:		9,78	29,33	
				utilaj:		0,00	0,00	
				transport:		0,00	0,00	
2.45.1	55287	8		Contactator lca simbol 4022 63a;220 v	buc	3,00	304,02	914,76
2.46 EF02B1	2.46	EF02B1		Tablou electric, pe schelet metalic, montat pe perete sau in nisa, tabloul avand suprafata de...0,31-0,90 mp	buc	1,00	24,23	24,23
				material:		4,33	4,33	
				manopera:		19,89	19,89	
				utilaj:		0,00	0,00	
				transport:		0,00	0,00	
2.46.1	7314	24		Cutie simetrica 2-lini 63a + 1-lini 100a	buc	1,00	351,22	351,22

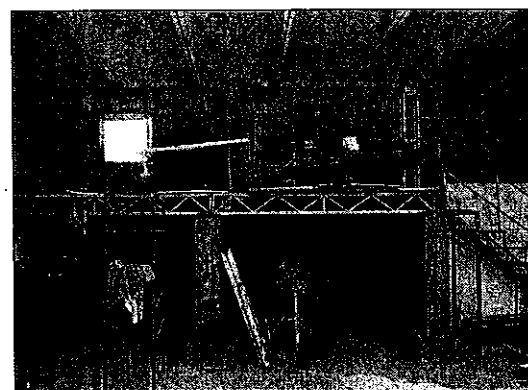
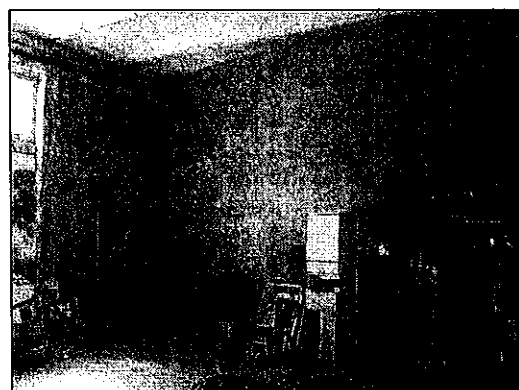
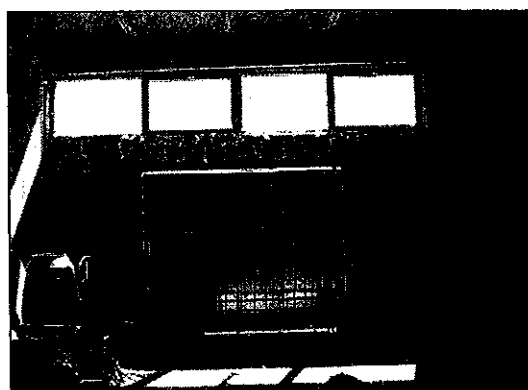
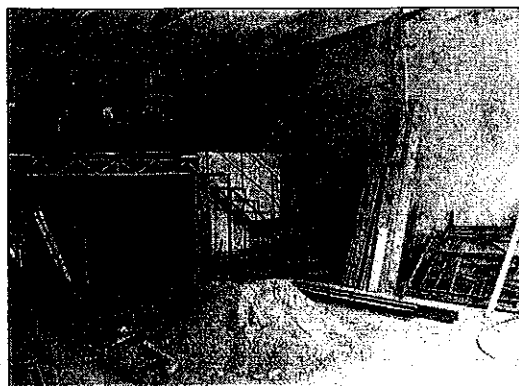
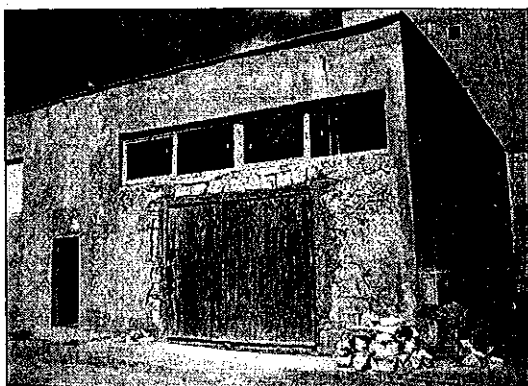
STADIUL 0210: LUCRARI DE MODIFICARE SI REPARATII

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4	
2.49 SB1871	Mufa dubla...pvc-u, pentru canalizare,cu Imbinare prin lipire,avand d= 75 mm	buc	6,00	7,72	46,33	
		material:		2,43	14,59	
		manopera:		5,29	31,74	
		utilaj:		0,00	0,00	
		transport:		0,00	0,00	
	procent	material	manopera	utilaj	transport	total
Cheltulele directe:		88.077,10	17.561,92	1.616,66	677,75	107.923,44
Alte cheltulele directe:						
CAS	20,800 %	0,00	3.650,80	0,00	0,00	3.650,80
Fond de risc	0,400 %	0,00	70,21	0,00	0,00	70,21
Concedii	0,850 %	0,00	149,19	0,00	0,00	149,19
Indemnizatii						
Somaj	0,600 %	0,00	87,78	0,00	0,00	87,78
Fond de garantare	0,250 %	0,00	43,88	0,00	0,00	43,88
Sanatate	5,200 %	0,00	912,70	0,00	0,00	912,70
Total inclusiv Cheltulele Directe:		88.077,10	22.486,46	1.616,66	677,75	112.837,97
Cheltulele indirecte	10,000 %	8.807,71	2.246,65	161,67	67,77	11.283,80
Total inclusiv Cheltulele Indirecte:		96.884,81	24.713,11	1.778,33	745,52	124.121,77
Profit	10,000 %	9.688,48	2.471,31	177,83	74,55	12.412,18
Total inclusiv Profit:		106.573,29	27.184,42	1.956,16	820,07	136.533,95
TOTAL GENERAL (fara TVA):						136.533,95
TVA:				24,00 %		32.768,15
TOTAL GENERAL:						169.302,10

Executant

Director General

Punct termic nr. 12A – Resita, str. Pinilor nr. 12A, ap. 1, judetul Caras-Severin:



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
privind licitația publică în vederea vânzării
spațiului construit în suprafață de 112 mp și a terenului aferent
în suprafață de 146 mp, situat în Reșița, str. Pinilor nr.3,
PT12 A

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică cu strigare, pentru vânzarea spațiului construit în suprafață construită de 112 mp și a terenului aferent în suprafață de 146 mp, situat în Reșița, str.Pinilor nr.3,PT 12 A, organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr..... din2011 vor depune la sediul Serviciului public “Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat” din Reșița, str.P.Maior, nr.2 -Bloc 800,registratura până la data de.....2011 orele documentatia necesara inscrierii la licitație pentru spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE – PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente :

Pentru persoane juridice :

- a) Cererea de participare la licitație ;
- b) Xerocopie – certificat de înregistrare al societatii comerciale (CUI);
- c) Cazier fiscal emis de Administrația Financiară-Reșița, Valea Domanului nr.2.
- d) Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară , Valea Domanului nr.2
- e) Certificatul constatator emis de Registrul Comerțului (xerox);
- f) Imputernicire din partea societatii comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie și nr.B.I./C.I) ;
- g) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și suma de 24.464,39 lei , reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;
- h) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local Reșița, emis de Serviciul public –Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Administarea Domeniului Public și Privat al mun.Reșița.
- h) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice la SC CET 2010 Reșița SRL și SC AQUACARAȘ SA.
- i) Copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- a) Cererea de participare la licitație.
- b) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local emis de Serviciul Public-Direcția Taxe și Impozite respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I./C.I copie xerox
- d) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei fizice la S.C.CET 2010 Reșița SRL și SC AQUACARAȘ SA.
- e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 24.464,39 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.
- f) copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație.

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. Licitatia publică va avea loc în ziua de2011, orele la sediul Primăriei Municipiului Reșița, str. P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1, Corp 1, et.1 sala de ședință.
4. Oferta pentru licitație se depune separat într-un singur exemplar, în plic închis, până cel târziu în data de- orele
Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului și obiectul licitației.
5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.
6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.
7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:
 - a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;
 - b) oferta trebuie să fie fermă;
 - c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;
 - d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
 - e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a imobilului.
 - f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la prețul minim de 244.643,95 lei, preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim 2446 lei, reprezentând 1% din prețul minim, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru licitație, castigator fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare.
 - g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 2 pași față de prețul minim de pornire a licitației.
 - h) Ofertele intarziate se vor restitui nedesfacute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.
9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.
10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:
 - a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;
 - b) dacă oferta este descalificată;
 - c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la Serviciul pentru Administrarea Spațiilor Construite;Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.
11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la casieria organizatorului sau pot fi plătite prin virament în contul RO 40 TREZ 1815006XXX000144, cod fiscal 15082955.
12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția proprietarului și nu se mai poate retrage fiind înregistrat ca avans la prețul de cumpărare.

III. DIPOZITII FINALE

13. Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații, fiind valabilă dacă sunt cel puțin doi ofertanți care licitează în condițiile prevăzute la pct 7, lit.f) și g). În caz contrar, licitația nu va mai avea loc, amânându-se pentru o dată ulterioară.
14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces verbal în care se va arăta modul cum a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.
15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, Serviciul pentru Adm. Spațiilor Construite va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător-Consiliul Local Reșița prin Serviciul Public –Direcția pentru Adm. Domeniului Public și Privat și câștigătorul confirmat al licitației.
16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi autentificat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

Data la care trebuie să se prezinte câștigătorul pentru perfectarea contractului este de2011, contestațiile depunându-se în termen de 5 zile de la data licitației la sediul Serviciului Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str,Petru Maior nr.2, Bl.800,et.1,Registratura.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,
Mihai Stepanescu

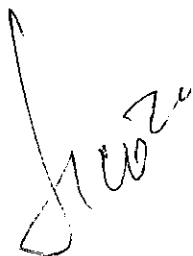
VICEPRIMAR
Simescu Sorin

Director executiv,
Nedelea Florin

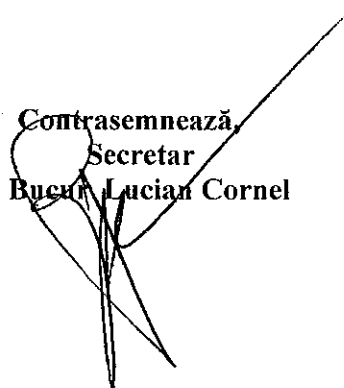
Șef serviciu,
Ianoși Dorel

Birou juridic și executări silite,
Anghelina Roxana

Președinte de ședință,
Secășan Dumitru



Contrasemnează,
Secretar
Bucur Lucian Cornel



CAIET DE SARCINI
privind licitația publică pentru
vânzarea spațiului construit în suprafață de 112 mp
și a terenului aferent în suprafață de 146 mp,
situat în Reșița, str. Pinilor nr.3 ,PT 12 A

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul situat la adresa de mai sus proprietatea Municipiului Reșița înscris în CF nr.35201 -C1-U1 Reșița,nr.cadastral 35201-C1-U1, și este situat în Reșița, str.Pinilor nr.3.
- 1.2. Spațiul are suprafața construită de 112 mp , iar terenul aferent este de 146 mp.
- 1.3. Spațiul supus vânzării are un regim de înălțime P, fundație din beton , structură de rezistență : beton armat , închideri și compartimentări din BCA , cărămidă și bolțari , acoperiș tip terasă cu învelitoare din tablă, hidroizolație carton asfaltat, pardoseli din beton și , zugrăveli cu var și humă, tencuieli interioare și exterioare drișcuite, tâmplărie exterioară metalică.
- 1.4. Spațiul este racordat la rețeaua de energie electrică , apă și canalizare.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTITII

- 2.1. Tratarea arhitecturala va fi în concordanță cu ambientul arhitectural al zonei.
- 2.2. La finisajul exterior se vor folosi materiale durabile din producția internă sau de import , care să confere personalitate obiectivului .
- 2.3. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate și protecția mediului , respectându-se normele P.S.I. și cele sanitare .
- 2.4. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.
- 2.5. Unde este cazul se vor prevedea soluții de deviere a rețelelor și utilităților existente în zonă, care vor fi executate și plătite de cumpărător.

III. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 244.643,95 lei stabilit conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA .

Câștigătorul licitației este obligat să achite contravaloarea imobilului în 6(șase) rate egale.

- 3.2 La plata primei rate se va încheia contractul de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 4.1. Litigiile de orice fel aparute între partile contractante , în cursul derulării contractului , sunt de competența organelor judecătorești.

V. DISPOZITII FINALE

- 5.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare .
- 5.2 Dupa cumpărare , realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emisă de instituțiile abilitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată cu completările și modificările ulterioare.
- 5.3. Obținerea si plata tuturor avizelor tehnice definitive , necesare realizarii si functionarii investitiei , il privesc pe cumpărător .
- 5.4. Toate lucrările privind devierea rețelor și utilităților din zona și racordarea la rețelele tehnico- edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.
- 5.5 În cazul în care chiriașul nu va câștiga licitația , cumpărătorul va achita integral la data semnării contractului de vânzare -cumpărare valoarea investițiilor ,iar plata spațiului se va efectua în 6 (șase) rate egale.
- 5.6 Serviciul Public-Direcția pt.Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița are obligația , ca în termen de 7 zile să returneze fostului chiriaș valoarea investiției realizate și însușite de Consiliul Local Reșița prin raportul de evaluare, respectiv **136.533,95 lei**.
- 5.7 În cazul în care proprietarul este altul decât chiriașul , noul proprietar permite vechiului chiriaș să elibereze spațiul în termen de 6 luni de la semnarea contractului cu respectarea vechilor clauze contractuale.
- 5.8 Dacă câștigătorul licitației este chiriașul , în calitate de titular al investiției realizate, din suma adjudecată prin licitație , se va scădea valoarea investiției realizate, însușită prin raportul de evaluare, respectiv **136.533,95 lei**.
- 5.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele licitației se pun la dispozitia solicitantilor, contra cost, dupa achitarea sumei de **400 lei**.

ORGANIZATOR,
PRIMAR,
Mihai Stepanescu

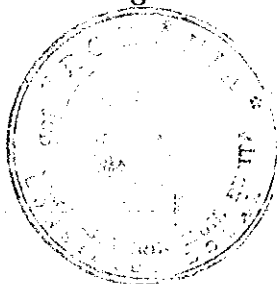
VICEPRIMAR,
Simescu Sorin

Director executiv,
Nedelea Florin

Șef serviciu,
Ianoși Dorel

Birou juridic și executări silite,
Anghelina Roxana

Președinte de ședință,
Secășan Dumitru



Contrasemnează,
SECRETAR
Bucur Lucian Cornel

