

HOTĂRÂREA Nr. 416
din 29.11.2018

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Reșița a unei cote părți din spațiul construit fost punct termic nr.13 situat în Reșița, str.Crizantemei nr.4, ap.2 în suprafață de 28 mp,având nr.cadastral 35234-C1-U5, a terenului aferent în suprafață de 30 mp, precum și vânzarea acesteia prin licitație publică

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 29.11.2018 ;

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

Potrivit cererii nr.65057 din 09.08.2018 a domnului Sinculeț Emanuel Silviu;

Văzând Raportul de evaluare nr.86019 din 26.10.2018 întocmit de SC AndConsult SRL ;

Conform procesului verbal de predare-primire nr.17853 /28.10.2014 a unor bunuri aparținând domeniului public al Municipiului Reșița, aflate în concesiunea SC CET 2010 Reșița SRL;

Având în vedere HCL nr.220/22.08.2016 privind aprobarea componenței Comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune , pentru vânzare, pentru închirierea prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea municipiului , constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor precum și aprobarea regulamentului de funcționare, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art.858 din Codul civil;

În conformitate cu prevederile Legii 213 /1998 privind bunurile proprietate publică 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 Consiliul Local al Municipiului Reșița, ia act de Raportul de evaluare nr..86019/26.10.2018 întocmit de SC AndConsult SRL referitor la lucrarea intitulată PUNCT TERMIC –NR.13 , REȘIȚA, fapt pentru care persoana autorizată Anderca Florin Radu , semnatară a raportului, răspunde după caz, civil sau penal pentru exactitatea mențiunilor , a datelor, a calculelor , a tarifelor cuprinse în aceasta..

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare nr.86019/26.10.2018 întocmit de SC AndConsult SRL (anexa 1) pentru o cotă parte din spațiul construit fost punct termic nr.13 situat în Reșița, str. Crizantemei nr.4 ap.2 aflat în domeniul privat al Municipiului Reșița, suprafață de 28 mp nr.cadastral 35234-C1-U5 și a terenului aferent în suprafață de 30 mp de către Consiliul Local al Municipiului Reșița.

Art.3 Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Reșița a unei cote părți din spațiul construit fost punct termic nr.13 situat în Reșița, str.Crizantemei nr.4, ap.2, în suprafață de 28 mp, având nr.cadastral 35234-C1-U5, a terenului aferent în suprafață de 30 mp .

Art.4 1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unei cote părți din spațiul construit fost punct termic nr.13 situat în Reșița, str.Crizantemei nr.4 ap.2 aflat în domeniul privat al Municipiului Reșița, în suprafață de 28 mp, nr.cadastral 35234 –C1-U5 precum și a terenului aferent în suprafață de 30 mp ;

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.5 Se aprobă ca prețul minim de pornire a licitație să fie de 21.930 lei conform raportului de evaluare , la care se adaugă cota legală de T.V.A

Art. 6 Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița-domnul Ioan Popa să semneze caietul de sarcini, instrucțiunile de participare la licitație și contractul de vânzare-cumpărare.

Art.7 Prețul va fi achitat integral de cumpărător, înainte de semnarea contractului de vânzare –cumpărare.

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

Art. 9 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița;

Art.10 Prezenta hotărâre se comunică :

- * Primarului Municipiului Reșița ;
- * Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin ;
- * Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița ;
- * Comisiei de evaluare a ofertelor de concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Florea Dănuț



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar,
Bucur Lucian Cornel



86019 / 26.10.2018

RAPORT DE EVALUARE

PUNCT TERMIC – NR. 13, RESITA SI TEREN AFERENT IN SUPRAFATA DE 30 MP

Extras CF 35234-C1-U5 Resita, Cad 35234-C1-U5



Adresa: Loc. Resita, Str. Crizantemei, Nr. 4, Ap. 2 - Fost Punct Termic Nr. 13, jud. Caras - Severin

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

Proprietar: STATUL ROMAN

Client si utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

OCTOMBRIE 2018

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC ANDCONSULT SRL și al PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA.

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
Data evaluării	25.10.2018
Data inspectiei:	25.10.2018 - efectuata de evaluator Anderca Florin Radu in prezent reprezentantului proprietarului.
Tipul proprietății	Industrial;
Adresa proprietății	Mun. RESITA, Str. Crizantemei, Nr. 4, Ap. 2 - Fost Punct Termic Nr. 13, jud. Cara Severin;
Proprietar	STATUL ROMAN
Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
Cea mai buna utilizare	Industrial/comercial;
Suprafete (mp)	Ad total: 27,80 mp; Au total: 21,22 mp; Teren aferent constructiei – apartament 2 - in suprafata de 30 mp (Conform CF 35234 Resita, Cad/Top 35234). Suprafete conform documente primite de la client.

**OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND
VALOAREA DE PIAȚĂ****4.707 EUR****21.930 LEI**

(Din care valoarea terenului este de 1.200 euro, respectiv 5.600 lei)

VALOAREA NU ESTE INFLUENTATA DE TVA.Curs de schimb valutar la data
evaluării (lei/EUR – curs BNR)**4,6590 LEI/eur**Cu stima,
ANDCONSULT SRL

CUPRINS

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII	2
PARTEA II – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII	5
SUBIECTUL EVALUĂRII	5
SCOPUL EVALUĂRII.....	5
DREPTURI DE PROPRIETATE (CONFORM DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE)	5
INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI.....	5
UTILIZAREA EVALUĂRII	5
BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE	5
AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR	7
PROPRIETARUL IMOBILULUI	7
UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	7
DATA EVALUĂRII	7
DATA INSPECȚIEI.....	7
MONEDA RAPORTULUI.....	7
IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE.....	7
INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	9
CLAUZA DE NEPUBLICARE	10
ABATERI DE LA STANDARDE	10
PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR	11
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE	11
DATE PRIVIND ZONA, VECINĂȚĂȚILE ȘI LOCALIZAREA.	11
IDENTIFICAREA ZONEI ÎN LOCALITATE. TIPUL DE DEZVOLTARE AL ZONEI.	11
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR:.....	11
ANALIZA PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE	12
PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR	21
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
METODOLOGIA DE EVALUARE	21
ABORDAREA PRIN COST	22
RECONCILIAREA VALORILOR	32
PARTEA A V-A - ANEXE.....	33

Certificarea Valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardele de Evaluare ANEVAR.
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenta reprezentantului proprietarului în data de 25.10.2018.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

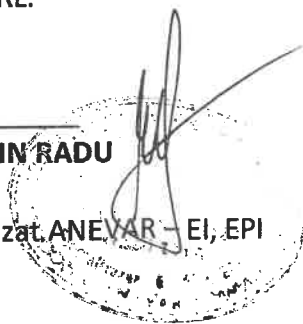
Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei ANDCONSULT SRL.

Evaluator:

ANDERCA FLORIN RADU

Nr. Leg. 10127

Evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI



PARTEA II – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

Subiectul Evaluării

Spatiu industrial este situat în mun. RESITA, Str. Crizantemei, Nr. 4, Ap. 2 - Fost Punct Termic Nr. 13, jud. Caras-Severin si teren aferent (30 mp – apartamentul nr. 2):

- Extras CF 35234-C1-U5 Resita, Cad 35234-C1-U5 din data de 14.08.2018, Nr. cerere 36812 – proprietar STATUL ROMAN – Apartament Nr. 2 compus din punct termic cu Sc = 27,80 mp; Su = 21,22 mp;
- Extras CF 35234 Resita, Cad 35234 din data de 14.08.2018, Nr. cerere 36812 – proprietar STATUL ROMAN in cota de 49/166 – Apartament Nr. 2 (cota 30/166) si Apartamentul Nr. 3 (cota 19/166); proprietar SINCULET EMANUEL SILVIU si SINCULET TEODORA ALINA in cota de 117/166 – Apartament Nr. 1.

Scopul Evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior in vederea vanzarii.

Drepturi De Proprietate (Conform Documente Avute La Dispozitie)

S-a evaluat întreg dreptul de proprietate al lui STATUL ROMAN, asupra proprietății evaluate.

Inscrieri Privitoare La Sarcini

Evaluarea s-a efectuat in premisa dreptului de proprietate integral si neafectat de sarcini.

Utilizarea Evaluării

Evaluarea proprietății pentru vanzare.

Standarde de Evaluare a Bunurilor – Editia 2018

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate

Raportul de evaluare a urmărit estimarea **valorii de piață**. Conform SEV 100 - Cadrul general, *valoarea de piață* este definită astfel: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o*

tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Amploarea Investițiilor

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- datele de piață (tranzacții și oferte, costuri, chirii, yeld-uri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului;
- documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare;
- inspecția proprietății și analiza vecinătăților;

Proprietarul imobilului

STATUL ROMAN

Utilizatori desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

Data Evaluării

25.10.2018

Data Inspecției

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Anderca Florin Radu in prezenta reprezentantului proprietarului in data de 25.10.2018.

Moneda Raportului

Valoarea a fost exprimata in lei și euro.

Ipoteze Și Condiții Speciale

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze speciale:

⇒ Nu sunt.

Ipoteze:

- ⇒ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ⇒ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează **exclusiv pe informațiile și documentele furnizate** de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ⇒ Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate și schite.
- ⇒ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

- ⇒ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ⇒ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ⇒ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- ⇒ Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ⇒ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- ⇒ Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- ⇒ Pentru acele proprietăți pentru care exista un drept de ipoteca a diversilor finantatori, estimările au fost realizate în ipoteza în care aceștia vor acorda acceptul lor transferului de proprietate, iar viitorul proprietar își va da acceptul pentru menținerea ipotecilor asupra respectivelor proprietăți.
- ⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ⇒ Proprietatea imobiliară subiect se considera liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- ⇒ Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul de carte funciară, planurile construcției și documentele puse la dispoziție de către client.
- ⇒ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

- ⇒ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ⇒ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

Informații și Surse De Informații Utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul proprietarului .
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciara, etc;
- Suprafețele construcției preluate din documentele disponibile
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
- Istoricul proprietății

B. Informații la care are acces evaluatorul

- Date privind piața imobiliară locală
- Baza de date a evaluatorului
- Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2018
- Bibliografie de specialitate.

Responsabilitatea Față De Terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul **proprietarului**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Abateri De La Standarde

În prezentul raport nu au fost facute devieri de la cerințele Standardelor de Evaluare a bunurilor – Editia 2018.

PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR

Identificarea Proprietății. Descriere Legală Conform Documente

Proprietatea supusă evaluării se compune din spațiu industrial – punct termic, cu regim de înălțime P și teren aferent.

Dreptul de proprietate este descris astfel: conform:

- Extras CF 35234-C1-U5 Resita, Cad 35234-C1-U5 din data de 14.08.2018, Nr. cerere 36812 – proprietar STATUL ROMAN – Apartament Nr. 2 compus din punct termic cu $Sc = 27,80$ mp; $Su = 21,22$ mp;
- Extras CF 35234 Resita, Cad 35234 din data de 14.08.2018, Nr. cerere 36812 – proprietar STATUL ROMAN în cota de 49/166 – Apartament Nr. 2 (cota 30/166) și Apartamentul Nr. 3 (cota 19/166); proprietar SINCULET EMANUEL SILVIU și SINCULET TEODORA ALINA în cota de 117/166 – Apartament Nr. 1.

Date privind zona, vecinătățile și localizarea.

Vecinătățile imobilului sunt reprezentate de construcții cu destinație comercială (servicii, financiare, administrative, comerț) precum și locuințe uni și multifamiliale.

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei.

Proprietatea evaluată este amplasată în municipiul RESITA, Str. Crizantemei, Nr. 4, Ap. 2 - Fost Punct Termic Nr. 13, jud. Caras-Severin, cu acces din Str. Crizantemei și B-dul Republicii. Zona este mixtă, comercială și rezidențială cu clădiri cu regim de înălțime până la P+10E.

Descrierea terenului

Terenul este plan, are forma regulată, suprafața de 30 mp aferent apartamentului nr. 2.

Acces

Accesul auto și pietonal se poate face din Str. Crizantemei și B-dul Republicii, drum public, asfaltat. Zona este una de trafic intens pietonal. Posibilitățile de parcare sunt în față și lateralul proprietății.

Riscuri de mediu: Nu se cunosc.

Rețele de utilități:

Utilitățile existente sunt: electricitate, apă curentă, canalizare, gaze, telefonie, internet.

Descrierea Construcțiilor:

Apartamentul Nr. 2, regim de înălțime P:

$Sc = 27,80$ mp; $Su = 21,22$ mp;

PIF: 1965.

Caracteristici constructive:

- | | |
|-------------|---------------------------------|
| ➤ fundații | fundații din beton; |
| ➤ structura | stalpi beton, zidărie cărămidă; |
| ➤ planșee | beton; |

- **închideri** închideri si compartimentari cu zidarie din caramida;
- **compartimentări interioare** : zidarie caramida;
- **acoperis imobil** placa de beton si sarpanta lemn si acoperis din placi ondulate de azbociment;
- **pardoseli** beton;
- **placari** -;
- **tâmplărie** metalica/lemn;
- **tencuieli** tencuieli gletuite;
- **zugrăveli** simple,
- **instalații sanitare** nu;
- **instalații electrice** da;
- **încălzire centrala** nu,
- **Instalații de ventilație și aer condiționat** : nu
- **Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant):** nu.

Starea tehnica generala a constructiei este apreciata ca nesatisfacatoare.

Analiza pieței imobiliare specifice

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

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

Piața spațiilor industriale

Piața spațiilor industriale a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților (survenită după anul 1990) și privatizarea întreprinderilor de stat. De la un an la altul chiriile au crescut și prețurile de tranzacționare de asemenea.

Începând cu anul 2008 cererea pentru spațiile industriale s-a redus. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Nivelul chiriilor a scăzut din 2008 continuu și au scăzut și prețurile pentru spațiile industriale. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut dramatic.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va stagna. Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare va rămâne redus însă piața închirierilor este în usoara dezvoltare.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru închiriere. Potențialii chiriași sunt firme care doresc să dezvolte activități industriale/comerciale. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spațiu este relevantă dar mai puțin solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară medie spre mare pentru achiziție.

Oferta de proprietăți similare este relativ limitată, având în vedere că acest gen de proprietăți necesită un capital substanțial pentru construire în vederea vânzării. Oferta de proprietăți noi este în continuare limitată la vânzare, dar mai bogată la închiriere pentru proprietăți vechi, renovate sau supuse reconversiei.

Echilibrul pieței. Date de piață

Pentru perioada următoare estimăm că prețul imobilelor cu destinație industrială va înregistra o stabilizare.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Având în vedere amplasarea proprietății subiect vom prezenta pentru început o analiză globală, la nivelul orașelor secundare, pe segmentul comercial/industrial, realizată de companiile de specialitate: Conform datelor prezentate de companiile de specialitate în nr. 19 / 2018 al revistei "Valoarea oriunde este ea" publicată de ANEVAR găsim informații corelate cu evaluarea proprietăților imobiliare și cu evaluarea întreprinderii.

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

CBRE România			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 18.5 -centrat: 14.5 - 17 -semicentral: 13.5 - 16.5 -periferie: 9 - 12	11 - 14	8 - 12
Rata medie de neocupare (%)	9%	5 - 10%	n/a
Rata de capitalizare (%) *	7% - 7.5%	8% - 9%	9 - 9.5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	65	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	6.75%	7.5% - 8%	8% - 9%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4 - 4.25 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,5 - 4 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,3 - 4 în funcție de suprafață	2,60 - 3,60 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	2,0%	2 - 5%	n/a
Rata de capitalizare (%) *	8.25%	8.25% - 9.25%	9.25% - 10.25%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		semicentral	14 - 16				
		periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	9%	Timișoara, Iași	n.a.	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25-7.75%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	8% - 9%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	8.0% - 9.5%				
	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	produse primare	55 - 70	produse primare	30 - 40	media pe centrele din țară	15 - 30
		produse secundare	40 - 60	produse secundare	15 - 20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.5 - 7.25%	produse primare	7.5% - 8.0%	media pe centrele din țară	8.5-9.5%
		produse secundare	8.0-9.5%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.0 - 4.2	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	3.5 - 4.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	3.75 - 4.00
		> 3,000 mp	4.0 - 4.2	Constanța, Iași, Cluj Napoca	3.5 - 4.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	<2%	Brașov	5%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	5%		
				Iași, Constanța	n.a.		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.50-8.75%	produse primare	8.75-9.00-%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	9.5-10.5%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 14 - 17 semi-central: 12 - 15	Iasi: 9 - 13 Cluj Napoca: 14 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12.5 - 15 Constanța: 8 - 13	Sibiu: 7 - 12 Craiova: 8 - 11 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 12 Arad: 8 - 11
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 8% Cluj Napoca: 10% Brașov: 8% Timișoara: 5% Constanța: 12%	Sibiu: 10% Craiova: 10% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 10% Arad: 10%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00%	clasa A: 8.00 - 9.00%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	ultracentral: 30 - 60 central: 25 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 20 Cluj Napoca: 15 - 30 Brașov: 12 - 20 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 10 - 15	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 20 Pitești: 10 - 20 Arad: 8 - 15
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7.50 - 8.50%	Artere comerciale principale: 8.00 - 9.00%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.50%
	Artere comerciale secundare: 8.50 - 9.50%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3 - 4.5	Iasi: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3 - 4.5 Timișoara: 3 - 4.5 Constanța: 2.5 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 3.5 Craiova: 3 - 4 Târgu Mureș: 2.5 - 3.5 Ploiești: 3 - 4 Pitești: 3 - 4 Arad: 2.5 - 3.5
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 12% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 12 - 17%	Sibiu: 10 - 15% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 12 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 10.00%	9.5% - 10.50%	10% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Netă Efective			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasă A (eur/mp/lună)	central: 17 - 18.5 semicentral: 12 - 15 periferic: 8 - 11	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	9.3%	Iasi: 4% Cluj Napoca: 5% Brașov: 8.5% Timișoara: 2.5%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.25 - 8.75%	9.25%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	70 - 80	35 - 40	25 - 30
Rata de capitalizare (%)	6.75%	7.75%	8.00%
Industrial			
Chirie medie clasă A (eur/mp/lună)	> 4.25 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.85 - 4.25 pentru suprafețe > 5,000 mp	3.65 - 4 în funcție de suprafață	3.4 - 3.95 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	3%	4%	n/a
Rata de capitalizare (%)	8.75%	8.75 - 9%	9.5 - 9.75%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Centrat: 18.5 Semicentrat: 14 - 16 Periferie: 10 - 12	10 - 14	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	8.8%	Cluj: 5 - 6% Iasi: 5 - 6% Brașov: 6 - 7% Timișoara: 5 - 6% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7.5%	8.25 - 9.25%	9.5 - 10.5%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	65 - 75	30 - 35	20 - 25
Rata de capitalizare	7.25%	7.75 - 8.50%	8.50 - 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 4.1 (suprafete < 10,000) 3 - 3.5 (suprafete > 10,000)	2.8 - 4.1 în funcție de suprafață	2.5 - 3.2 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	5%	10%	n/a
Rata de capitalizare	8.5%	9.00 - 10.0%	10.0 - 11.0%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

» Knight Frank

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	-central: 16-18.5 -semicentral: 13-15 -periferic: 8-11	10-14	7-11
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	8.5%	Iasi: 4% Cluj Napoca: 3% Timisoara: 2%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5-9%	9.5-10.5%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	60-65	25-35	20-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.25%	8.0%-8.5%	9.0%-10.0%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4-4.2 (suprafete mai mici de 3.000 mp); 3.75-4.0 (suprafete între 3.000 si 10.000 mp); 3.3-3.75 (suprafete mai mari de 10.000 mp)	3.8-4 (suprafete mai mici de 3.000 mp); 3.5-3.8 (suprafete între 3.000 si 10.000 mp); 3-3.5 (suprafete mai mari de 10.000 mp)	3.5-4 (suprafete mai mici de 3.000 mp); 3-3.3 (suprafete între 3.000 si 10.000 mp); 3-3.5 (suprafete mai mari de 10.000 mp)
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	5%	10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	8.50%	9.25-10.25%	9.75-10.75%

Plecand de la aceasta analiza si urma propriei analize de piata am constatat ca:

Pentru spatii industriale:

- Chiriile pentru spații similare în zona de situare a proprietății evaluate si zone similare variaza de la 1,5 la 3 EUR/mp/luna.
- Gradele de ocupare medii se situeaza in jurul a 75-85%.
- Ratele de capitalizare brute sunt intre 11.00%– 13.00%.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru închiriere si vanzare.

PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR

Cea Mai Bună Utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU - reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca „*cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

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

Aceste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare. Pe baza analizei CMBU a proprietății evaluate, ținând cont de utilizarea existentă, dar și de dezvoltările potențiale, imobilul analizat a fost evaluat ca proprietate imobiliară pentru destinația actuală.

Metodologia de evaluare

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață există 3 abordări, și anume:

- Abordarea prin piață – valoarea unui bun poate fi determinată prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
 - ✓ Pe piața analizată, se constată faptul că există suficiente informații, atât la nivel de oferte cât și la nivel de tranzacții, așa încât această metodă să se poată aplica cu rezultate adecvate scopului evaluării;
- Abordarea prin venit – valoarea unui bun poate fi obținută prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului, prin intermediul unei rate de capitalizare;
 - ✓ Pe piața analizată, se constată faptul că există suficiente informații, atât la nivel de oferte cât și la nivel de tranzacții, așa încât această metodă să se poată aplica cu rezultate adecvate scopului evaluării;
- Abordarea prin cost – modul de determinare al valorii unui bun este bazat pe aplicarea principiului substituției, conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare este mai adecvată în cazul construcțiilor noi sau aproape noi, însă se poate aplica și pentru cele mai vechi, cu ajustările corespunzătoare la calculul deprecierilor fizice.

Astfel, metodologia de evaluare include:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin piata (terenul);
- abordarea prin venit;

Abordarea prin cost

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de achiziție a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei, s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	nu sunt	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Resita, A. Crizantemei	Resita, Calea Timisoriei	Resita, Mbroasa	Resita, Cartierul Francez
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	30	814	500	1.000
Formă, raport front / adâncime:	regulată	Regulată	regulată	Regulată
Front stradal - aprox	10	similar	similar	similar
Topografie:	plan	plan	plan	panta
Utilități (enel / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Zonare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Cea mai bună utilizare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		24.998	17.000	30.000
Pret / mp (EURO)		31	34	30

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Resita, A. Crizantemei	Resita, Calea Timisorii	Resita, Mbroasa	Resita, Cartierul Francez
Identificare				
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	30	834	500	1000
PREȚ VÂNZARE EUR		24.998	17.000	30.000
Prețul de vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 30,71	€ 34,00	€ 30,00
TIP COMPARABILĂ		oferta	oferta	oferta
Tip comparabilă				
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-3,07	-3,40	-3,00
Preț de vânzare corectat		27,64	30,60	27,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,64	€ 30,60	€ 27,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală		0	0	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,64	€ 30,60	€ 27,00
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală				
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,64	€ 30,60	€ 27,00
CONDITII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,64	€ 30,60	€ 27,00
CONDITII DE PIATA				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,64	€ 30,60	€ 27,00
LOCALIZARE				
Localizare	Resita, A. Crizantemei	Resita, Calea Timisorii	Resita, Mbroasa	Resita, Cartierul Francez
Corecție unitară sau procentuală		30,0%	25%	30%
Corecție totală pentru localizare		€ 8,29	€ 7,65	€ 8,10
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,93	€ 38,25	€ 35,10
CARACTERISTICI FIZICE				
Mărime (dimensiune)	30	834	500	1000
Corecție unitară sau procentuală		5,0%	5,0%	5,0%
Corecție totală pentru dimensiuni		€ 1,80	€ 1,91	€ 1,76
Formă (raport dimensiuni) și front la stradă	regulată	Regulată	regulată	Regulată
Corecție unitară sau procentuală	10	similar	similar	similar
Corecție totală pentru formă și front		0%	0%	0%
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0%	5%
Corecție totală pentru topografie (planitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 1,76
Preț corectat (EUR/mp)		€ 37,73	€ 40,16	€ 38,61
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 37,73	€ 40,16	€ 38,61
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	mixt	mixt	mixt	mixt
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 37,73	€ 40,16	€ 38,61
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 37,73	€ 40,16	€ 38,61
Preț corectat (EUR/mp)		37,7	40,2	38,6
Corecție totală netă	(absolut)	€ 10,09	€ 9,56	€ 11,61
	(procentual)	37%	33%	43%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 10,09	€ 9,56	€ 11,61
	(procentual)	37%	33%	43%
Suprafata	30			
Opinie / mp	€ 40,2			
Valoare estimată EURO	1.200			
Valoare RON	5.690			
Curs valutar	4,6590			
Data evaluării	25. oct. 18			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- s-au ajustat toate comparabilele pentru ofertă cu -10%, aceasta reprezentând marja de negociere estimată din piață;
- Drept de proprietate:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Restricții legale:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de piață:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Localizare:
 - Au fost necesare ajustari pozitive pentru toate comparabilele, acestea fiind situate la periferia localitatii, proprietatea subiect aflându-se localizata in zona centrala a localitatii;
- Caracteristici fizice: mărime și formă
 - Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, acestea având suprafața de teren mai mare decât proprietatea subiect, si implicit un preț mai mic pe mp față de terenurile cu suprafete mai mari.
- Caracteristici fizice: front stradal/acces
 - nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice: topografie
 - A fost ajustata pozitiv comparabila 3, aceasta fiind situata intr-o usoara panta, fata de proprietatea de evaluat care se situeaza in plan drept;
- Utilități disponibile:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Zonarea:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Cea mai bună utilizare:
 - nu au fost necesare ajustari;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei 2, deoarece terenului 2 i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Valoarea unitară = 40,2 EUR / mp.

În acest context, valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, este de **1.200 EUR (echivalent 5.600 LEI).**

Estimarea costului de înlocuire net al clădirilor. Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează, am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de segregare a costului, respectiv în baza volumului "Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale" – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE" editată de către Editura IROVAL BUCUREȘTI în 2010, autor Corneliu Șchiopu, ținând cont și de indicii de actualizare 2018-2019. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a construcției – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- însumarea costurilor totale.

Fișa de calcul în abordarea prin cost în care este detaliată estimarea costului de înlocuire brut:

FISA NR. 1 - Spatiu													
Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	75CLISPI	Structura pe cadre din beton armat cladire veche industriala Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita		mp Ad	S	27,8	960,45	26.700,51	100	26.700,51	0,00	2	86
2	FINSCLISPI	Finisaje interioare cladire veche industriala Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie) - zugraveli simple in ateliere si finisaje superioare la birouri (faianta, parchet, ferestre PVC cu termopan, usi furnizute)		Cladir e vech	S	27,8	323,34	8.988,85	100	8.988,85	0,00	2	87
3	ELSCCLISPI	Instalatiile electrice cladire veche industriala Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	S	27,8	50,72	1.410,02	100	1.410,02	0,00	2	86
TOTAL FISA							1.335	Cost nou brut (lei)		37.099,38	0,00		

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

În mod practic, în estimarea deprecierilor am aplicat o segregare a deprecierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierii, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierii funcționale sunt eliminate automat.

Cele 3 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- deteriorarea fizică
- neadecvarea funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă)
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

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

- ✓ uzura fizică – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente – recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ✓ neadecvare funcțională – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte – recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus)
- ✓ depreciere economică (din cauze externe) – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Dupa parcurgerea pașilor indicați mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale.

Rezultatele abordării prin cost:

Nr. crt.	Spatiu	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Tip spatiu	An pif. evaluare (lei)	CIB unitar- evaluare (lei)	CIB unitar- evaluare (euro)	CIB (euro)	CIB (lei)	Varza		DVLUT		deprecie fizica		deprecie functionala		Valoarea dupa deductiia deprecierii fizice		deprecie economica		Depreciere cumulata	Valoarea rezultata in urma evaluarii (LEI)	Valoarea rezultata in urma evaluarii (EUR)	Suprafata Teren (mp)	Pret teren euro/mp	Val teren (euro)	Total cost + teren (euro)	Total cost + teren (lei)
											(m2)	(m2)	%	absolut	%	absolut	(RON)	%	absolut											
1	Forat Punct	27,80	27,80	21,22	Industrial	1965	1335	287	7,966	37,113	53	100	53%	19,670	0%	0			17,443	0%	0	53%	17,443	3,744	30	40,2	1,200	4,940	23,020	
	Termic Nr. 13																													

V cost proprietate imobiliara = 4.940 EUR, echivalentul a 23.020 LEI

Abordarea prin venit

Metoda capitalizării veniturilor

Generalități

Abordarea pe bază de venit (Metodele de randament) reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin Metoda capitalizării veniturilor.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. (În cazul studiat această satisfacție se reflecta prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății).

Metoda Capitalizării veniturilor

În cadrul evaluării, pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului aferent proprietății aflate “în exploatare”, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- ✓ determinarea fluxului anual reproductibil, provenit din închirierea proprietății;
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare și implicit a factorului multiplicator.

Metoda presupune rezolvarea a două probleme metodologice și practice:

- ✓ determinarea mărimi fluxului anual reproductibil
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare medii și implicit a factorului multiplicator

Determinarea valorii se face cu formula: $VCB = VBE * (1/c)$, unde:

- ✓ c = rata de capitalizare a veniturilor brute
- ✓ VBE = venit brut din exploatare

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

În cadrul prezentului raport pentru determinarea VBE s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din închirierea proprietății, nivel reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș. Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Preliminare a Pieței Imobiliare. S-a luat în considerare tipul construcției și chiria unitară raportată la suprafața construită a spațiilor subiect.

Rata de capitalizare brută (c) reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital (respectiv valoarea investiției).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprima rata rentabilității (profit brut / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente).

Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieței imobiliare specifice și proprietății subiect.

Estimarea venitului brut din exploatare (VBE) s-a realizat astfel:

- s-a estimat o chirie lunară obținabilă de 2,5 EUR/mp Su (coroborată cu informațiile de pe piață privind chiriile și caracteristicile și localizarea spațiului evaluat) pentru **spații industriale**;
- s-a estimat venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni;
- s-a estimat un grad de ocupare de 85% și s-a estimat venitul brut efectiv (VBE);

Având la baza studiile prezentate de companiile de specialitate în nr. 19/2017 al revistei "Valoarea oriunde este ea" publicată de ANEVAR găsim informații corelate cu evaluarea proprietăților imobiliare. Pentru proprietatea evaluată, ținând cont de tipul, calitatea, mărimea, amplasarea, mărimea orașului, s-a optat pentru o rată de capitalizare de 11%.

Teren în exces. Teren în surplus

Nu există.

După realizarea calculelor avem:

Nr. crt.	Spatiu	Tip spatiu	An PIF	Suprf inchiriabila (mp)	chirie unitară (eur/mp)	VBP (EUR)	Grad Ocupare	VBE (EUR)	Investitii necesare euro	Rata capitalizare bruta (%)	Valoare proprietate (lei)	Valoare proprietate (euro)
1	Fost Punct Termic Nr. 13	Industrial	1965	21	2,5	637	0,85	541	212	11,0%	21.930	4.707

Astfel, valoarea proprietății obținută prin abordarea prin venit este (rotund):

VENIT = 4.707 EUR echivalent 21.930 LEI

Reconcilierea valorilor

În urma aplicării metodelor descrise în acest raport, rezultatele sunt:

Vcost = 4.940 EUR, echivalentul a 23.020 LEI

Vvenit = 4.707 EUR, echivalentul a 21.930 LEI

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin venit.

Astfel, opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății la data evaluării este:

4.707 EUR, (echivalentul a 21.930 LEI)

(Din care valoarea terenului este de 1.200 euro, respectiv 5.600 lei)

- valoarea este valabilă în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- valoarea include terenul și celelalte amenajări ale terenului;
- valoarea nu include TVA;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu este pentru asigurare

Evaluator:

ANDERCA FLORIN RADU

Evaluator autorizat ANEVAR – EBM, EPI,

PARTEA A V-A - ANEXE

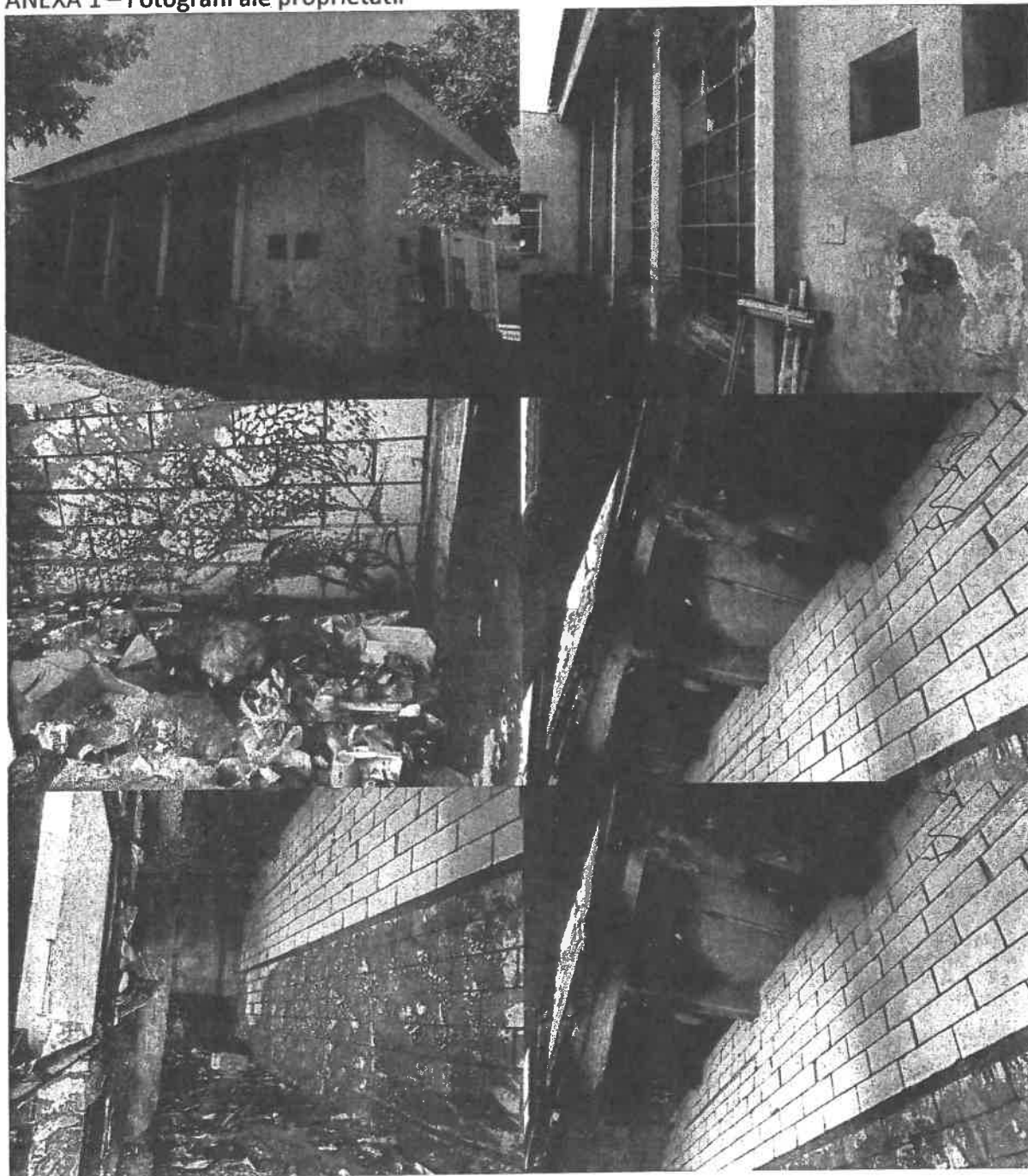
ANEXA 1 – Fotografii ale proprietatii

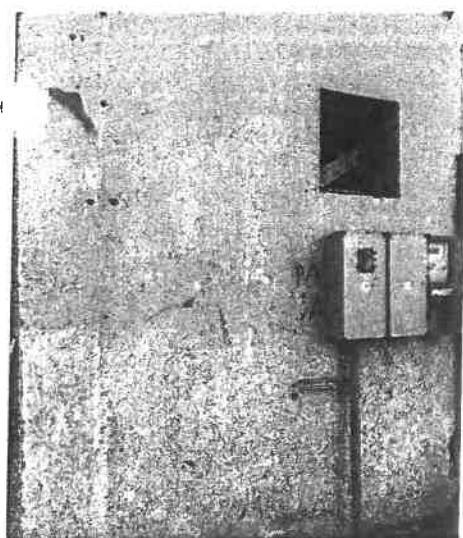
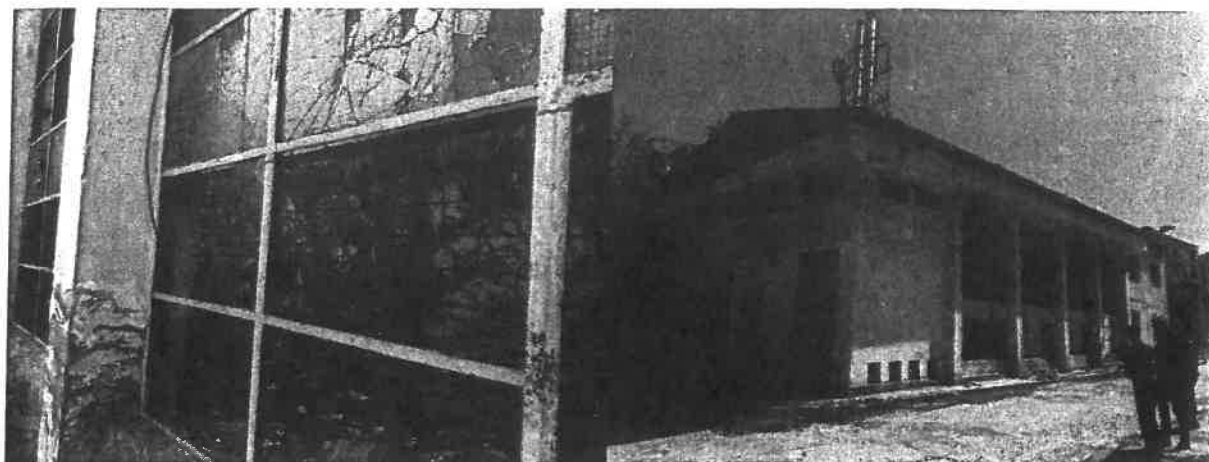
ANEXA 2 – Documente de proprietate

ANEXA 3 – Amplasare în zonă

ANEXA 4 – Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

ANEXA 1 – Fotografii ale proprietatii





ANEXA 2 – Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35234-C1-U5 Resița

Nr. carte 34812
Ziua 14
Luna 08
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Resița, Ap. 2, Jud. Caras-Severin

Părți comune: terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	35234-C1-U5	28	21	30/166	30/166	apartament 2 compus din punct termic suprafața utilă 21,22 mp suprafața construită 28,00 mp revine din teren 30,00 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22554 / 10/07/2013	
Act Notarial nr. 2002, din 08/07/2013 emis de DOBRE FLORICA (Documentația tehnică avizată de BCPI la 07.06.2013):	
B1	Se înființează cartea funciara 35234-C1-U5 a unitatii individuale cu numărul cadastral 35234-C1-U5/Resița, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 35234-C1 înscrisă în cartea funciara 35234-C1;
Act Normativ nr. 14326, din 04/06/2010 emis de BCPI RESIȚA:	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de rectificare recte cumparare, în seria rangului cu încheierea de CF 2061/01. 01. 1974, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35234-C1/Resița, înscrisă prin încheierea nr. 15947 din 24 JUN-10 pozitie transcrisa din CF 35234-C1/Resița, înscrisă prin încheierea nr. 15947 din 24 JUN-10.
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESIȚA

C. Partea III. SARCINI:

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

Carte Funciară Nr. 35234-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu:

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Resita, Ap. 2, Jud. Caras-Severin

Părți comune: terasa

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	35234-C1-U5	28	21	30/166	30/166	apartament 2 compus din punct termic suprafata utila 21.22 mp suprafata construita 27.80 mp revine din teren 30 mp

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

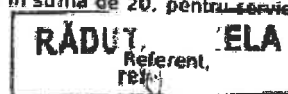
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta Interna nr.173986/14-08-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii,
20-08-2018

Data eliberarii,
[Signature]

Asistent Registrator
GHITI RADU

[Signature]
(parafa si semnatura)



[Signature]
(parafa si semnatura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35234 Resița

Nr. cerere 36812
Zisua 14
Luna 08
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35234	166	Construcția C1 înscrisă în CF 35234-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22554 / 10/07/2013		
Act Notarial nr. 2062, din 08/07/2013 emis de DOBRE FLORICA (Documentația tehnică avizată de OCPI la 07.06.2013);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de rectificare recte cumparare, în seria rangului cu încheierea de cf 2061/01. 01. 1974, dobândit prin Lege, cota actuală 30/166 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: 30 mp teren, aferent Ap.2	A1
B7	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESIȚA	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de rectificare recte cumparare, în seria rangului cu încheierea de cf 2061/01. 01. 1974, dobândit prin Lege, cota actuală 19/166 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: 19 mp teren, aferent Ap.3	A1
B9	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESIȚA	A1
22556 / 10/07/2013		
Act Notarial nr. 2008, din 08/07/2013 emis de NP DOBRE FLORICA;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE CUMPARARE, dobândit prin Convenție, cota actuală 117/166 1) SINCULET EMANUEL SILVIU, și soția 2) SINCULET TEODORA ALINA, bun comun OBSERVAȚII: asupra 117 mp teren aferent Ap nr 1	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Page 1 din 3

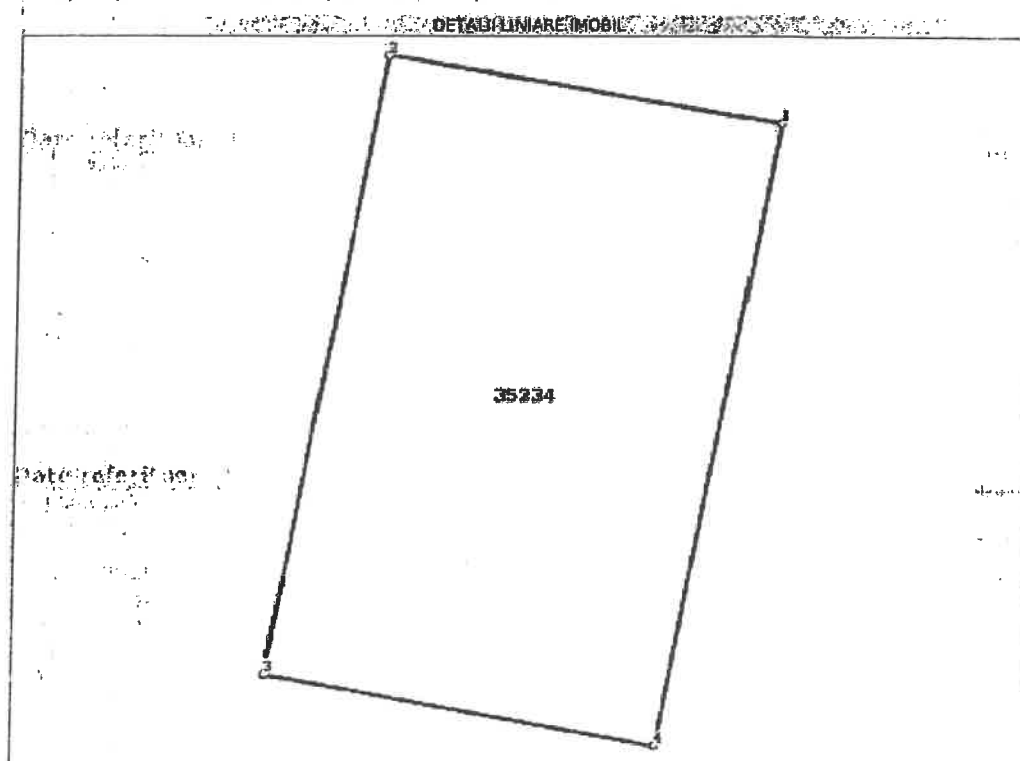
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) ^{**}	Observatii / Referinte
35234	166	

* Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	Curii constructii	DA	166	-	-	-	PROVINE DIN CF 1870 CILNIC

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	10.214
2	3	16.237
3	4	10.215
4	1	16.329

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.173986/14-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
20-08-2018

Data eliberării,



Asistent Registrator,

GHITA RADU

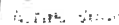
(parafa și semnătura)

Referent,

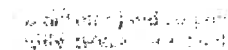
RĂDUȚĂ IONELA

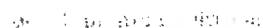
referent

(parafa și semnătura)





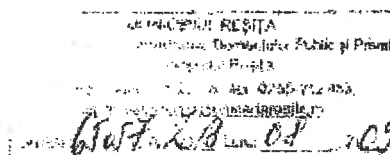




D-nei MORUȘ

Identificare, este OK
si proiect de act

09/08/2018 Catre Primria Resita



Subsemnatul Sinculet Emanuel Silviu, domiciliat in Resita,
coproprietar al imobilului situat la adresa Crizantemei numarul 4,
înscris in cartea funciara numarul 35234/C1/U4, solicit prin prezenta
cumpararea partii de imobil care se afla in proprietatea Primariei
Resita in vederea întregirii proprietatii.

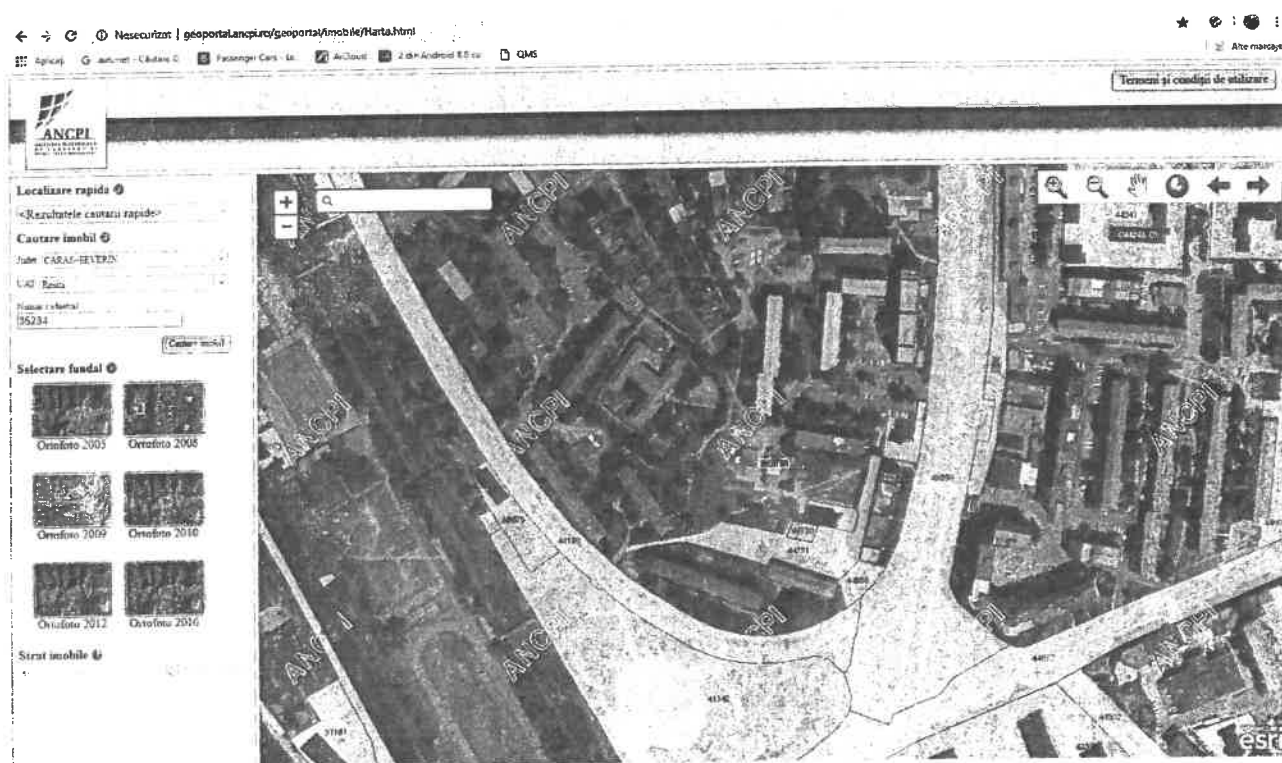
Data

09/08/2018

Semnatura

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Sinculet Emanuel Silviu".

ANEXA 3 – Amplasare în zonă



ANEXA 4 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Oferte chirii

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/resita/govandari/spatiu-industrial-de-inchiriat-X6DG14001?lista=12518692>

Hala de inchiriat

Resița, zona Govandari [vezi harta](#)

De inchiriat: Spațiu industrial

2,5 EUR / mp / lună

3.500 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 1.400 mp

Suprafață totală clădiri: 1.400 mp

Tip imobil: Depozitare

Stadiu construcție: există

Modificat la: 13/03/2018



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață Inchiriatibilă: 1.400 mp

Chirie / mp / lună: 2,5 EUR/mp (total: 3.500 EUR/lună)

Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

De inchiriat hala, parter 1400 mp, grupuri sanitare, toate utilitățile, acces tir.

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 1400 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

pretinchiriere: 3500

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 2.5

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate anuntata: imediat



Anunț publicat de:
DANSER IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

Sună la:

0771.089.322

Alte telefoane:

0744.366.481

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului:
X6DG14001, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate.

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiiComerciale.ro.

[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/resita/govandari/spatiu-industrial-de-inchiriat-X6DG14002?lista=12518692>

Hala de inchiriat

Resita, zona Govandari [vezi harta](#)



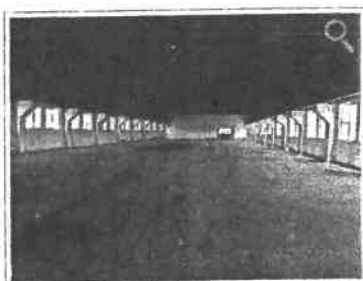
Anunț publicat de:
DANSER IMOBILIARE

De închiriat: Spațiu industrial

1,78 EUR / mp / lună

2.500 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 1.400 mp
Suprafață totală clădiri: 1.400 mp
Tip imobil: Depozitare
Stadiu construcție: există
Modificat la: 13/03/2018



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață închiriată: 1.400 mp
Chirie / mp / lună: 1,78 EUR/mp (total 2.500 EUR/lună)
Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

De închiriat hala, etaj 2 - 1400 mp, grupuri sanitare, toate utilitățile, acces tir.

Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 1400 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:

preinchiriere: 2500
monedainchiriere: EUR
preinchiriereunitar: 1.7857... [vezi tot numarul](#) 143
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Cere detalii despre această proprietate

Sună la

0771.089.322

Alte telefoane:
0744.366.481

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X6DG14002, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate.

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiiComerciale.ro.

[Trimite email](#)

☒ [Trimite unui prieten](#)

☐ [Raportează oferta incorectă](#)

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/resita/stavila/spatiu-industrial-de-inchiriat-X77V04006?lista=12518692>

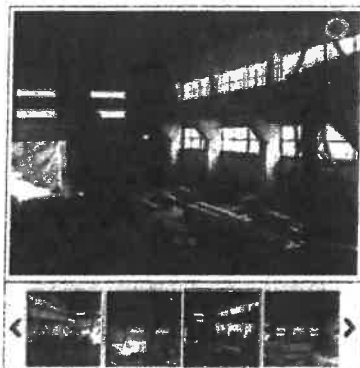
Hala industrială Resita

Resita, zona Stavila [vezi harta](#)

De închiriat : Spațiu industrial

3 EUR / mp / lună
2 400 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 800 mp
Suprafață totală clădire: 1.600 mp
Tip imobil: Producție/Servicii (Hala industrială Resita)
Stadiu construcție: există
An construcție: 1970
Structură rezistență: Beton
Suprafață teren: 2350 mp
Modificat la: 18/03/2018



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Denumire spațiu: Hala industrială Resita
Suprafață închiriată: 800 mp
Chirie / mp / lună: 3 EUR/mp (total: 2.400 EUR/lună), Comision: negociabil
Disponibil: imediat
Înălțime spațiu: 9 m

Alte detalii despre proprietate

Proprietate în suprafață de 2350 mp (suprafața utilă = 760 mp , înălțime 9 m) compusă din:
1) Hala industrială de 800mp. L =45m; l =18m și h =9m, dotată cu - macara pod rulant de 3.2 tf, - acces auto și pietonal, - pardosea beton, - vestiare, - grupuri sociale.
2) Spații de depozitare exterior cu suprafața de 800 mp. cu boxe acoperite și magazii
UTILITATI: curent electric 380V, apă canalizare, gaz metan.
FACILITATI: situată în oras, cu ieșire directă la strada principală, pe traseul mijloacelor de transport urban, acces auto (TIR)
ACTIVITATI : producție, logistică, depozitare, etc.

Vand teren intravilan Resita vis a vis de LUKOIL. 4000 mp, fs la bulevard 90 m, fs la 60 m, intersecție bulevarde, proprietar, înaltă utilitate (apa, curent, gaz, canalizare) construcții rezidențiale, civile, comerciale.
Certificat urbanism p+3. COMISION 0%.
PRET 17 EURO/MP.

Utilități: Apa, Gaze, Electricitate
Acces: Acces fir, Căle rutieră
Dotări: Pod rulant, Macara



Anunț publicat de:
DAYTON IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

Sună la
0744.665.365

Alte telefoane:
0745.665.365

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X77V04006, de pe [SpatiiComerciale.ro](#)

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate.

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
[SpatiiComerciale.ro](#).

[Trimite email](#)

☒ [Trimite unui prieten](#)

☐ [Raportează oferta incorectă](#)

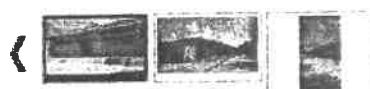
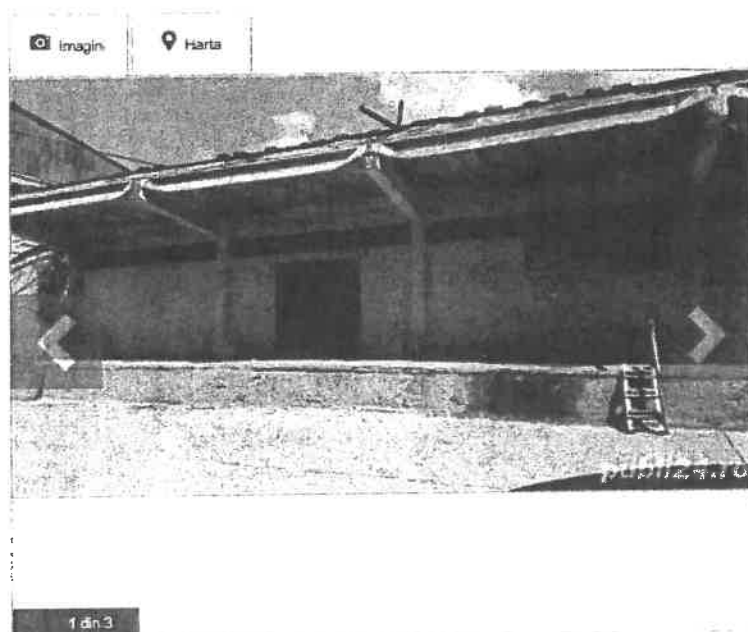
<https://www.romimo.ro/imobiliare/Comerciale/Hala-industriala/Caras-Severin/Resita/anunt-4972288.html>

INCHIRIEZ HALA CU RAMPA

Resita, Caras Severin

3 EUR /luna

actualizat in urma cu 5 zile



Detalii

Judet	Caras Severin	Adresa	Timisoarei
Localitatea	Resita		
Tip contract	De inchiriat	Pret (RON)	14 RON
Categoria	Spatii comerciale	Suprafata construita	934 m²
Subcategoria	Hala industrială	Incalzire	Altele
Suprafata utila	934m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	934m²	Numar locuri parcare	10
Pret chirie	3 EUR		

Descriere

INCHIRIEZ/VAND HALA CU RAMPA IN LOCALITATEA RESITA, STR. TIMISOAREI, SUPRAFATA DE 934 mp.
INALTIME 5 M
DISPUNE DE TOATE UTILITATILE: APA, GAZ, CURENT, ACCES TIRURI
PRET 2,75 EUR/MP PENTRU INCHIRIERE RESPECTIV 375 EUR/MP PENTRU VANZARE

Contacteaza utilizatorul

0723951213

0723951213

Contacteaza

Distribuite pe



★ Adauga la favorite

🖨️ Listeaza la imprimanta

📄 Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4972288
Valeabil de la	19.08.2018
Pana la	18.10.2018
Cod de identificare extern	classified_20296453

[Raporteaza anunt fals](#)

Anunțuri

Telefon mobil Samsung Galaxy J3...



Doar 629.99 lei. Descoperă
Ofertele!
eMAG

Pantofi Mireasă



Fii mireasa visurilor tale! Alege
pantofi potriviți pentru nunta mult
visată.
Allascent

Oferte terenuri

<https://homezz.ro/teren-intravilan-in-zona-rezidentiala-resita-814-mp-517604.html>

homeZZ.ro

Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAGĂ ANUNȚ

Teren Intravilan in Zona Rezidentiala Resita, 814 mp

25.000 EUR

ID 517604

Rezita, Calea Timisoarei, Căminarilor

1 imagine

Jumanca Daniel
PROPRIETAR

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

etoro

TRADE HUNDREDS OF STOCKS

NO COMMISSION, COMPETITIVE SPREADS AND FLEXIBLE LEVERAGES

START TRADING NOW

85% of retail investor accounts lose money when trading CFDs with this provider. You should consider whether you can afford to take the high risk of losing your money.

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play App Store

Zona	Calea Timisoarei	Suprafață teren	814 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Vand teren intravilan in zona rezidentiala configurata (in spatele statiei de ambulanță) zona Calea Timisoarei 814 mp. conform Cf

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația

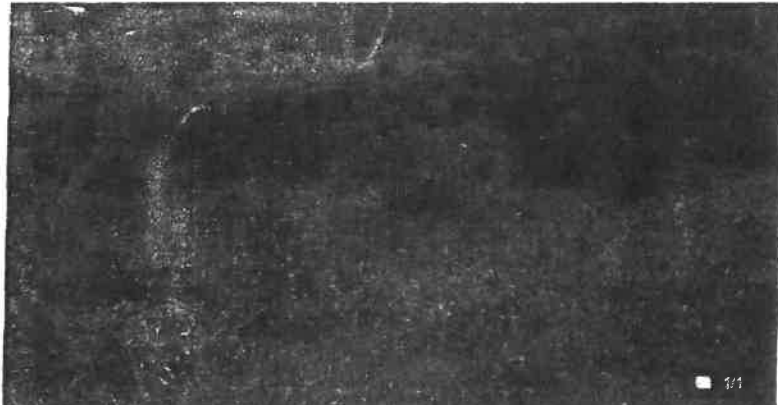
[https://www.storia.ro/oferta/teren-de-construcții-zona-moroasa-resita-ID5zFU.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/teren-de-construcții-zona-moroasa-resita-ID5zFU.html#gallery[1])

[Inapoi la căutare](#) > [Teren de Vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita](#)

Teren de Constructii zona Moroasa Resita

Teren de Vanzare, Resita, Caras-Severin - [Vezi pe harta](#)

17 000 €



Ion Balanoiu

0745 114 932, 0745 114 932, 0255 221 529, 0741

Numele tau

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunț. As dori să primesc mai multe informații despre el înainte de a programa o vizionare. Mulțumesc

Administrativul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

☐ Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează anunțul

preț
17 000 €
34 €/m²

suprafață teren (m²)
500 m²

tip proprietate
teren intravilan

inclinație: plat

siguranță
• gard

Harta Tipăritește Raportează

Twitter Facebook Google+ LinkedIn

localizare

• zone verzi

• scoli

particularitati

• acces - drum asfaltat

• apa curenta

comoditati

• conducta de gaze naturale

infrastructura

• canalizare

• electricitate

Descriere anunt

Front stradal 32m patrati, zona de case, vile, racordat la toate utilitatile.



Agente imobiliare
B-Dul Revolutia din Decembrie bl.30 sc.1
ap.3, Resita, Caras-Severin, Judet Caras-Severin

074 Aflaseze numarul

Vezi toate ofertele

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/resita/periferie/teren-constructii-de-vanzare-X6DG13001?lista=2661580>

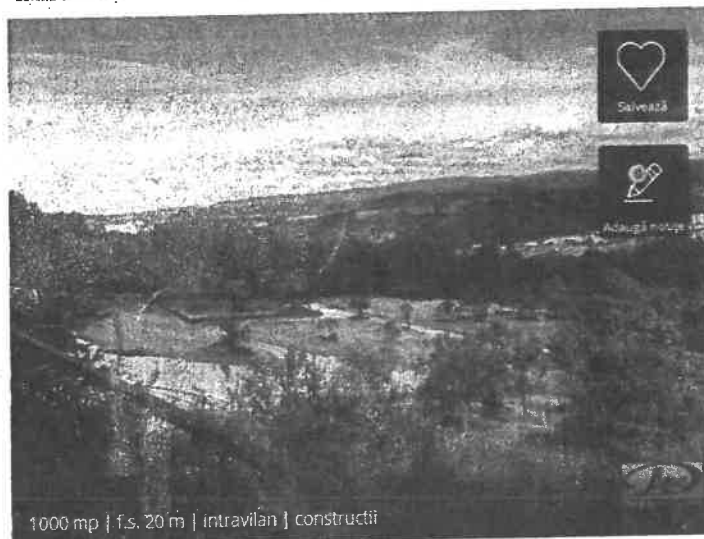
Teren Cartierul Francez

Resita, zona Periferie - Vezi hartă

30.000 EUR

30 EUR / mp

Comision: 2 %%



1000 mp | f.s. 20 m | intravilan | constructii

Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Caracteristici

Suprafata terenului	1000 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	20 m	Clasificarea terenului	intravilan
Numar constructii	2	Constructii pe teren	Nu

Actualizat în 13.03.2019

Anunț publicat de:



DANSER IMOBILIARE

0771.089.322

Alte telefoane:
0744.366.481

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul
anunțului X6DG13001, de pe Imobiliare.ro

Numele tău

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X6DG13001
gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII



Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate, de pamant

Alte detalii

De vanzare teren intravilan , Cartierul Francez. Suprafata 1000 mp, drum acces, vile construite in zona. Toate utilitatile (gaz in apropiere).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLOAREA DĂNUȚ

[Signature]



~~CONTRASENNUȚĂ,~~
~~SECRETAR~~

~~BUCUR~~ ~~LUCIAN CORNEL~~

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

***privind licitația publică pentru vânzarea spațiului construit
vânzarea unei cote părți din spațiul construit fost punct termic nr.13,ap.2,
în suprafață de 28 mp și a terenului aferent în suprafață de 30 mp, având
nr.cadastral.35234-C1-U5 Reșița, situat în Resita, str.Crizantemei nr.4***

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică , pentru vânzarea spațiului din Reșița str.Crizantemei nr.4 și a terenului aferent,organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr..... din2018 vor depune la sediul Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat din Reșița, str.P.Maior, nr.2 (Bloc 800, et.3), registratură până la data de2018 orele documentatia necesara inscrierii la licitație pentru imobilul 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 Comertului (xerox);
- f) Imputernicire din partea societatii comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie si nr.B.I./C.I) ;
- g) Dovada achitarii la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 200 lei pentru participarea la licitație și suma de. 2193, 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 Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverinta de la Direcția pentru Administarea Domeniului Public și Privat al mun.Reșița.
- i) Copie xerox a chitanței de 200 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- a) Cererea de paricipare la licitație
- b) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local emis de Direcția Taxe și Impozite respectiv adeverinta de la Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I/C.I copie xerox
- e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 200 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 2193 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.

f) copie xerox a chitanței de 200 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. Licitația publică va avea loc în ziua de , 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 vointei 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 21.930 lei la care se adaugă cota legală de T.V.A, preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim de 219 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 nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație ,ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.
9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;
- b) dacă oferta este descalificată ;
- c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la Serviciul pentru Administarea Fondului Locativ;

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 platite prin virament în contul RO 72TREZ1815006XXX000150, cod fiscal 3228764.

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. Fondului Locativ va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător-Municipiul Reșița , Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat și câștigătorul confirmat al licitației.

16.Contractul de vânzare-cumpărare va fi autentificat la Notariat pe cheltuiuala cumpărătorului.

Data la care trebuie să se prezinte câștigătorul pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare este de, contestațiile depunându-se în termen de 5 zile de la data licitației, la sediul Direcției pentru Administrarea Domeniului Public si Privat al Municipiului Resita , str.Petru Maior nr.2, Bl.800, et.3,Registratura.

ORGANIZATOR,
PRIMAR,
Ioan Popa

Consilier Primar
Coordonator DADPP
Lengyel Marius

Șef serviciu
Ianoși Dorin

Consilier juridic
Vezoc Alina

Comp.Locuințe și Spații cu altă destinație
Moraru Nicoleta

PREȘEDINTE DE ȘEȘINȚĂ,
FLOREA DĂNUȚ



CONTRASENINȚĂ
SECRETAR

GRIGORIE URSIN CORNEL

CAIET DE SARCINI
privind licitația publică pentru
vânzarea unei cote părți din spațiul construit fost punct termic nr.13,ap.2,
în suprafață de 28 mp și a terenului aferent în suprafață de 30 mp, având
nr.cadastral.35234-C1-U5 Reșița, situat în Reșița, str.Crizantemei nr.4

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul situat la adresa de mai sus proprietatea privată a Municipiului Reșița nr.cadastral 35234-C1-U5, ap.2 este situat în Reșița, str. Crizantemei nr.4.
- 1.2. Spațiul are suprafața construită de 28 mp , suprafața utilă de 21 mp iar terenul aferent este de 30 mp.
- 1.3. Spațiul supus vânzării are , cu un regimul de înălțime este P (parter), fundație din beton , structură de rezistență :stâlpi de beton ,zidărie de cărămidă ,planșee din beton, închideri si compartimentări cu zidărie din cărămidă, acoperis din placa de beton si sarpanta din lemn cu placi ondulate de azbociment, pardoseli din beton, tâmplărie metalica/lemn, tencuieli gletuite, zugraveli simple ,lipsa instalatie de încălzire, sanitară, si electrică .

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTITII

- 2.1. Tratarea arhitecturala va fi in concordanta cu ambientul arhitectural al zonei.
- 2.2. La finisajul exterior se vor folosi materiale durabile din producția internă sau de import , care sa confere personalitate obiectivului .
- 2.3. Prin solutiile adoptate se va asigura protectia cladirilor invecinate si protectia mediului , respectandu-se normele P.S.I. si 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 PRET

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 21.930 lei stabilit conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA .

Câștigătorul licitației este obligat să achite contravaloarea integral contravaloarea imobilului, înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

4.1. Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante , in cursul derularii contractului , sunt de competenta organelor judecatoresti.

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 emisa de institutiile abilitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, modificată și completată prin Legea 453/2001 și ale Legii nr.401/2003.

5.3. Obținerea si plata tuturor avizelor tehnice definitive , necesare realizarii si functionarii investitiei , il privesc pe cumpărător .

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

5.5. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele licitației se pun la dispozitia solicitantilor, contra cost, dupa achitarea sumei de 200 lei.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,

Ioan Popa

**Consilier Primar
Coordonator DADPP
Lengyel Marius**


**Șef serviciu
Ianos Dorel**


**Consilier juridic
Vezec Alin**

**Comp Locuințe și Spații cu altă destinație
Moraru Nicoleta**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
FLOREA OĂNUT**





**CONTRASEMNARE
SECRETAR
BUCUR DUMITRU CORNEL**