

HOTĂRÂREA Nr.16
din 25.01.2011,

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 138,51 mp și a terenului aferent în suprafață de 233,79 mp, din suprafața identificată conform CF nr.35535 C1-U2 Reșița ,nr.cadastral 35535 C1-U2, a PT nr.4, situat în Reșița, str.Nicolae Titulescu nr.9A precum și vânzarea spațiului construit prin licitație publică

Consiliul Local al municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 25 ianuarie 2011 ;

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

Văzând Raportul de evaluare întocmit de SC MS Business Partners SRL ;

Având în vedere cererea nr.3829 din 19.03.2010 a SC Paintball SRL;

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

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

În 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 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Reșița în domeniul privat al municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 138,51 mp și a terenului aferent în suprafață de 233,79 mp, din suprafața identificată conform în CF nr.35535 C1-U2 Reșița ,nr.cadastral 35535 C1-U2 a PT nr.4, situat în Reșița, str.Nicolae Titulescu nr.9 A ;

Art.2 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului construit în suprafață de 138,51 mp din suprafața identificată conform CF nr.35535 C1-U2 Reșița ,nr.cadastral 35535 C1-U2 a PT nr.4, situat în Reșița, str.Nicolae Titulescu nr.9A ;

(2) Se însușește Raportul de evaluare întocmit de SC MS Business Partners SRL (anexa 1) pentru spațiul construit în suprafață de 138,51 mp, situat în Reșița, str.Nicolae Titulescu nr.9A. de către Consiliul Local al Municipiului Reșița.

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

Art.3 Se aprobă ca prețul minim de pornire al licitației să fie de 83.000 lei conform raportului de evaluare, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 4. Documentația de apartamentare, de membrare, de zădire a terenului și notarea în cartea funciară va fi realizată de către cumpărător în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 5. Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița-domnul Stepanescu Mihai să semneze caietele de sarcini, instrucțiunile de participare la licitație și contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 6 La data semnării contractului de vânzare -cumpărare actualul contract de închiriere își pierde valabilitatea.

Art. 7. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

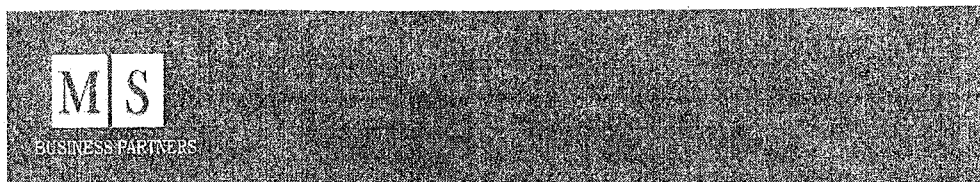
Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița;

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică :

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PANFIL CRISTIAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL



**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
- PUNCT TERMIC NR. 4 -
str. Nicolae Titulescu nr. 9A, localitatea Resita,
judetul Caras-Severin**

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



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

- 15.11.2010 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (punct termic nr. 4)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, str. Nicolae Titulescu nr. 9A, jud. Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	35535-C1-U2 - Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	10.11.2010
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,27(74) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita) pentru proprietatea imobiliara (punct termic nr. 4) situata in str. Nicolae Titulescu nr. 9A, localitatea Resita, judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Suprafata [mp]	Pret [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren – cota parte	233,79	102	23.800	101.800
Spatiu inchiriat – Punct termic 4	138,51	140	19.400	83.000
Total	-	-	43.200	184.800

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

CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrării	3
Obiectul și scopul evaluării	3
Data evaluării și moneda raportului	3
Bazele evaluării	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipozeze și condiții limitative	5
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
Declarația de conformitate	6
Calificarea profesională	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 12
Generalități	12
Evaluare proprietate imobiliară – teren	13
Evaluare proprietate imobiliară – construcție	13
 CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	 17
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliară	
Evaluare teren – comparația de piață	
Evaluare spațiu – abordarea prin cost	
Relevu (punct termic nr. 4)	
Fotografii proprietate imobiliară	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

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

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

1.2. Obiectul si scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara (punct termic nr. 4), situata in str. Nicolae Titulescu nr. 9A, localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

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

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

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

1.3. Data evaluării si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii noiembrie 2010.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 10.11.2010.

1.3.3. In cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,27(74) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

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

1.4. Bazele evaluării

1.4.1. Baza de evaluare aleasă este “Valoarea de piață”.

1.4.2. În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare - ediția a VIII-a - 2007, adoptate și de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), definiția valorii de piață așa cum este această prezentată în Standardul Internațional IVS 1 “Valoarea de piață – tip de evaluare”, este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.4.3. Menționăm faptul că, într-o piață nedecisă, valorile de tranzacționare nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval.

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de nici o sarcină.

1.6. Surse de informații

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- date tehnice generale/caracteristicile proprietăților imobiliare, prezentate în capitolul cuprinzând descrierea proprietăților imobiliare (aceste informații au fost obținute din discuțiile cu beneficiarul);
- suprafețele aferente proprietății imobiliare evaluate (suprafața utilă, suprafața construită și suprafața desfasurată);
- relevu (cuprinde forma, compartimentarea clădirii și suprafețele acesteia).

Corectitudinea și precizia datelor furnizate și folosite în prezentul raport este în responsabilitatea Beneficiarului.

1.6.2. S-au obținut de asemenea diverse informații pe baza discuțiilor cu beneficiarul.

1.6.3. Toate informațiile și documentele furnizate nouă (de către beneficiar) au fost luate ca atare, fiind acceptate ca fiind de încredere și exacte.

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fața locului a proprietăților evaluate, din punct de vedere al stării actuale a acesteia. Inspectia proprietății a fost realizată la data de 11.11.2010, în prezența reprezentanților beneficiarului.

1.7. Ipoteze și condiții limitative

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

Ipoteze:

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

Conditii limitative:

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

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 10.11.2010;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2010)

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – punct termic nr. 4, conform Extrasului de Carte Funciara si relevoului pus la dispozitie de catre beneficiar, situat in str. Nicolae Titulescu nr. 9A, localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 35535-C1-U2 - Resita, aferent proprietatii imobiliare (vezi Cap. Anexe).

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

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata in localitatea Resita, str. Nicolae Titulescu nr. 9A, judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii este o zona semicentrala a orasului.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza din str. Nicolae Titulescu nr. 9A, pe un drum secundar (cu servitute de trecere), pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere nu se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex. taxi, tramvai), care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

– alte cladiri cu destinatie rezidentiala (case, blocuri).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

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

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren (S = 233,79 mp)

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;
- categoria actuala a terenului: curti-constructii;
- localizarea terenului: zona semicentrala a orasului Resita;

- frontul stradal (deschiderea): fara;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: buna - drum betonat;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1...P+4;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietate imobiliara – punct termic nr. 4

	Suprafate [mp]	
Suprafata construita - inchiriat (Sc)	138,51	✓
Suprafata utila - inchiriat (Su)	113,33	✓

Descriere tehnica cladire:

- anul constructiei: 1971;
- regim de inaltime: P;
- fundatii din beton;
- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: boltari si caramida;
- acoperis tip terasa;
- invelitoare din tabla.

Finisaje punct termic:

- tamplarie exterioara metalica;
- tamplarie interioara din lemn;
- usa intrare: metalica (tabla);
- pardoseli: beton;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli: huma / vopsea de ulei;
- destinatie actuala: industriala (punct termic).

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a constructiei (la data inspectiei), poate fi prezentata astfel: finisaje de nivel inferior; stare tehnica nesatisfacatoare.

2.9.2. Constructia a suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului si lipsei intretinerii. Astfel sunt vizibile unele elemente de depreciere: geamuri sparte, tencuiala cazuta, fisuri in pereti, igrasie pe pereti, instalatiile electrice si sanitare depreciate etc.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

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

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

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 18 - 20 luni din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp preturile au scazut cu cca 30%-40%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Resita).

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

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

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

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

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

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

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

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

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

3.6.6. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale spatiului: cea din prezent (punct termic) sau spatiu cu alta destinatie (comerciala, birouri).

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Generalități

4.1.1. În evaluare s-a ținut cont de precizările:

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piață – tip de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluării”;
- Standardul International de Practica în Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietății imobiliare”;
- Evaluarea rapidă a construcțiilor – “Clădiri și construcții speciale pentru transportul și distribuția gazelor, petrolului, lichidelor, aerului comprimat și termoficare” (MatrixRom – nr. 11);
- Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. În evaluarea proprietății imobiliare, situată în localitatea Resița (judetul Caraș-Severin) s-a încercat să se estimeze o valoare de piață cât mai apropiată de cea de pe piața imobiliară locală. În acest scop s-a apelat la:

- informații preluate de evaluator la inspecția proprietății imobiliare;
- informații de pe piața imobiliară locală, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.ro-imobiliare.ro; www.hestia-imob.ro etc.);
- agenții imobiliare, diverși agenți economici producători sau comercianți de materiale de construcții, diverse publicații locale de specialitate și persoane fizice care au făcut tranzacții cu proprietăți imobiliare similare;
- preturi de ofertă pentru vânzări de proprietăți cu caracteristici asemănătoare;
- preturi de ofertă pentru chirii aferente unor clădiri cu caracteristici asemănătoare;
- cursul de referință al monedei naționale de la data evaluării (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietății imobiliare s-a folosit, în principal abordarea prin comparația de piață - în cazul terenului, respectiv abordarea prin cost - în cazul clădirii.

4.1.4. Metoda comparației de piață a fost aplicată, în limita informațiilor obținute de pe piața locală de oferte / tranzacții cu proprietăți similare sau comparabile, din diverse surse (site-uri de specialitate, anunțuri publicitare, agenții imobiliare, informații de la persoane fizice sau juridice).

4.1.5. Fiecare abordare se bazează pe principiul substitutiei, din care se înțelege că prețul unei proprietăți, stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți competitive pe același segment de piață, de alternativele financiare pentru investirea banilor în alte domenii și de costul de construcție a unei noi proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi la o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

4.1.6. Se considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Evaluare proprietate imobiliara

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

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

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

Evaluare teren – cota parte

4.4. Metoda comparatiei de piata

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

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

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

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

Extras de Carte Funciara	Categorie	Localizare
35535-C1-U2 - Resita	curti-constructii	intravilan Resita (str. Nicolae Titulescu nr. 9A)

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

4.4.6. În cazul nostru, pe piața locală se găsesc suficiente informații referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informațiile obținute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate în zona analizată), cu destinație viitoare asemănătoare, acestea se situează în intervalul 80 - 150 EUR/mp.

4.4.7. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate în zone similare ale localității:

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona calea Timisoarii	Intravilan Resita	7.500	150	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa 2	Intravilan Resita	500	140	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa 1	Intravilan Resita	475	88,5	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.4.8. Menționăm că, în cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – agenții imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuală de 10%, considerându-se că aceste preturi se negociază.

4.4.9. Elementele care influențează în mod direct preturile per mp de teren practicate în zona analizată (prin aplicarea unor coeficienți de corecție, dacă este cazul), au fost considerate:

- dreptul de proprietate;
- condițiile de vânzare (oferta);
- data ofertei;
- localizarea parcelei de teren;
- accesul la teren (calitatea drumului de acces);
- destinația actuală, utilizarea terenului în prezent;
- echiparea tehnico-edilitară a terenului în cauza (utilități);
- suprafața parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulată/neregulată);
- frontul stradal (deschiderea la drum);
- înclinarea terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situația juridică a terenului (sarcini);
- restricții vânzare/revânzare.

4.4.10. Analizând aspectele mai sus menționate în corelare cu informațiile furnizate de către beneficiar, s-a încercat estimarea unei valori de piață aferente terenului liber.

4.4.11. În contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luându-se în considerare valorile medii de piață în zona, precum și corecțiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a estimat o valoare unitară de **102 EUR/mp (436 RON/mp)**.

4.4.12. O descriere centralizată a etapelor prezentate mai sus, se regăsește în acest raport în Cap. Anexe ("Evaluare teren – abordarea prin comparația de piață").

Evaluare spațiu (punct termic nr. 4)

4.5. Abordarea prin cost

4.5.1. Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare 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.

4.5.2. În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică; depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

4.5.3. Valoarea de reconstrucție reprezintă costul exprimat pentru o construcție la prețurile curente de la data evaluării, a unei copii identice a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri de calitate și manopera, incluzând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

4.5.4. Metoda este în special importantă atunci când piața este puțin activă (când utilizarea comparativă de piață este limitată) sau când proprietatea evaluată nu este destinată de a produce venituri.

4.5.5. În cazul nostru, în estimarea costului de reconstrucție (EUR/mp) s-a ținut seama de următoarele aspecte:

- inspectarea proprietății pe teren și stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor, precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- prețul de reconstrucție de nou conform cu catalogul: *Evaluarea rapidă a construcțiilor – Clădiri și construcții speciale pentru transportul și distribuția gazelor, petrolului, lichidelor, aerului comprimat și termoficare* (MatrixRom – nr. 11);
- stabilirea deprecierei cumulate (fizică, funcțională și din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de construcție prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorată deprecierei cumulate mai sus amintite, care se aplică ulterior la suprafața proprietății evaluate.

4.5.6. Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție, ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe.

4.5.7. În cazul nostru, estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală (deprecierea cumulată).

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

- *deteriorare fizică* = este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente: depreciere fizică recuperabilă și nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent);

- *neadecvare functionala* = este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- *depreciere din cauze externe* = se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

4.5.9. Astfel, in evaluarea proprietatii imobiliare s-a pornit de la un pret de reconstructie de nou pentru cladiri cu caracteristici asemanatoare, la care s-a aplicat un coeficient de depreciere cumulat (stabilit conform principiilor prezentate mai sus), ajungandu-se la un pret de inlocuire net, care ulterior a fost aplicat la suprafata desfasurata aferenta proprietatii imobiliare evaluate.

4.5.10. In acest context, valoarea (rotunjita) estimata prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliara -- punct termic nr. 4, situata in localitatea Resita, str. Nicolae Titulescu nr. 9A, este de:

	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Spatiu inchiriat - Punct termic nr. 4	19.400	83.000

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (punct termic nr. 4), situata in localitatea Resita, Str. Nicolae Titulescu nr. 9A, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata: in cazul terenului - valorile rezultate prin comparatia de piata, iar in cazul cladirii - valorile rezultate prin abordarea prin cost.

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, Str. Nicolae Titulescu nr. 9A, judetul Caras-Severin, ne rezulta urmatoarele valori de piata:

Proprietate imobiliara	Suprafata [mp]	Pret [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren – cota parte	233,79	102	23.800	101.800
Spatiu inchiriat – Punct termic 4	138,51	140	19.400	83.000
Total	-	-	43.200	184.800

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

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

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

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

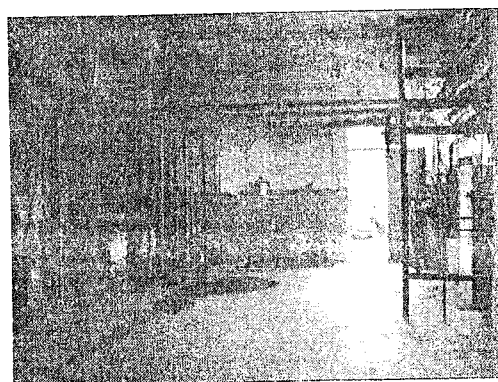
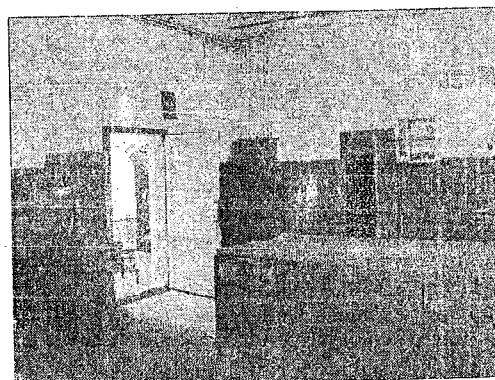
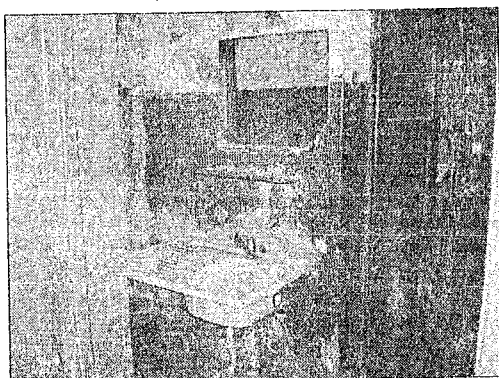
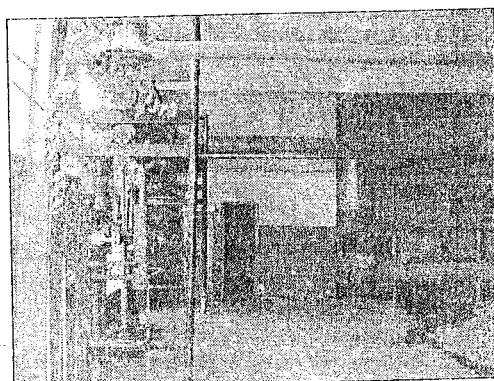
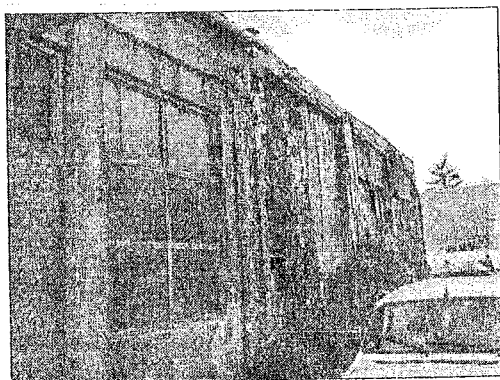
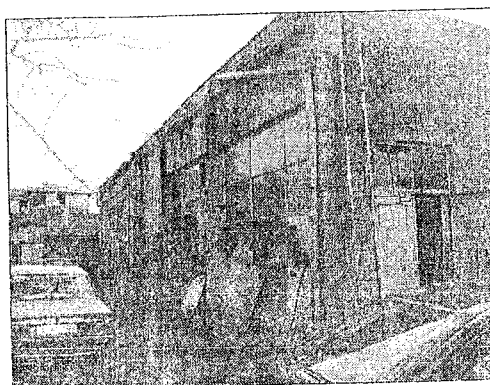
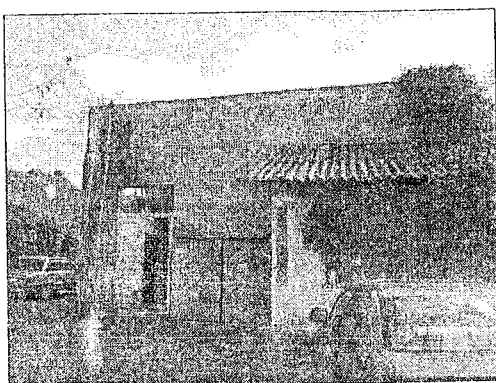
5.6. Un posibil pret de tranzactionare se va putea situa atat peste cat si sub valoarea estimata, tinand cont de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete de tranzactionare etc.).

5.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.8. Valoarea este subiectiva.

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

Punct termic nr. 4 – Resita, str. Nicolae Titulescu nr. 9A, judetul Caras-Severin:



CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA (Punct Termic 4 - Resita, str. Nicolae Titulescu nr. 9A):

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliara	Supr. utila [mp]	Supr. constr. [mp]	Pret [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
1	Teren - Punct termic 4	233.79	233.79	102	23,800	101,800
2	Spatiu inchiriat - Punct termic 4	113.33	138.51	140	19,400	83,000
					43,200	184,800

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
privind licitația publică în vederea vânzării
spațiului construit în suprafață de 138,51 mp situat în Reșița, str.Nicolae Titulescu nr.9A

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică cu strigare, pentru vânzarea spațiului construit în suprafață construită de 138,51 mp situat în Reșița, str.Nicolae Titulescu nr.9A organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr..... din2010 vor depune la sediul Serviciului public “Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat” din Reșița, str.P.Maior, nr.2 (Bloc 800, cam 3105), până la data de2010 orele documentația necesară înscrierii la licitație pentru spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE – PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente :

Pentru persoane juridice :

- a) Cererea de participare la licitație ;
- b) Xerocopie – certificat de înregistrare al societății comerciale (CUI);
- c) Cazier fiscal emis de Administrația Financiară-Reșița, Valea Domanului nr.2.
- d) Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară , Valea Domanului nr.2
- e) Certificatul constatator emis de Registrul Comerțului (xerox);
- f) Imputernicire din partea societății comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie și nr.B.I./C.I) ;
- g) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și suma de 8300 lei , reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;
- h) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local Reșița, emis de Serviciul public –Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al mun.Reșița.
- h) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice la SC Prescom SC CET ENERGOTERM SA , și SC AQUACARAȘ SA.
- i) Copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- a) Cererea de participare la licitație.
- b) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local emis de Serviciul Public-Direcția Taxe și Impozite respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I./C.I copie xerox
- d) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei fizice la S.C Prescom S.A S.C.CET Energoterm S.A și SC AQUACARAȘ SA.
- e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 8300 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.
- f) Copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație.

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

3. Licitația publică va avea loc în ziua de2010, ora 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 de2010- orele
- Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului și obiectul licitației.
5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.
6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.
7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele :
 - a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație ;
 - b) oferta trebuie să fie fermă ;
 - c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc ;
 - d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți ;
 - e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a imobilului.
 - f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la prețul minim de 83.000 lei, preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim 830 lei, reprezentând 1% din prețul minim, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru licitație, castigator fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare.
 - g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 2 pași față de prețul minim de pornire a licitației.
 - h) Ofertele intarziate se vor restitui nedesfacute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANTII

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

III. DIPOZITII FINALE

13. Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații, fiind valabilă dacă sunt cel puțin doi ofertanți care licitează în condițiile prevăzute la pct 7, lit.f) și g). În caz contrar, licitația nu va mai avea loc, amânându-se pentru o dată ulterioară.

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

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, Serviciul pentru Adm. Spațiilor Construite va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător-Consiliul Local Reșița prin Serviciul Public –Direcția pentru Adm. Domeniului Public și Privat și câștigătorul confirmat al licitației.

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

Data la care trebuie să se prezinte câștigătorul pentru perfectarea contractului este de2010, contestațiile depunându-se în termen de 5 zile de la data licitației la sediul Serviciului Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public si Privat al municipiului Resita, str,Petru Maior nr.2, Bl.800,et. I,Registratura.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,
Mihai Stepanescu

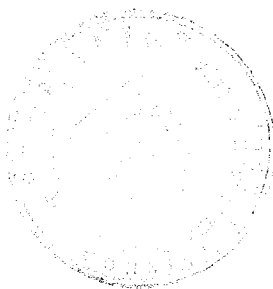
VICEPRIMAR
Simescu Sorin

Director executiv ,
Nedelea Florin

Șef serviciu,
Ianoși Dorel

Birou juridic și executări silite,
Anghelina Roxana

Președinte de ședință,
Panfil Cristian



Contrasemnează,
Secretar
Bucur Lucian Cornel



CAIET DE SARCINI
privind licitația publică cu strigare pentru
vânzarea spațiului construit în suprafață de 138,51 mp
situat în Reșița, str. Nicolae Titulescu nr.9 A

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul situat la adresa de mai sus proprietatea Municipiului Reșița este înscris în CF nr.35535 C1-U2 Reșița, nr. cadastral 35535 C1-U2 .
- 1.2. Construcția are suprafața construită de 138,51 mp , suprafața utilă de 113,33 mp și terenul aferent în suprafața de 233,79 mp.
- 1.3. Regimul de înălțime este P, fundație din beton , structură de rezistență : beton armat , închideri și compartimentări din cărămidă și BCA, acoperiș tip terasă , învelitoare din tablă. Pardoseli din beton, zugrăveli cu humă/vopsea ulei , tencuieli interioare și exterioare drișcuite.
- 1.4. Spațiul este racordat la rețeaua de energie electrică , apă și canalizare.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTIȚII

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

III. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 83.000 lei stabilit conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA .
Câștigătorul licitației este obligat să achite contravaloarea imobilului în 6(șase) rate egale lunare.
- 3.2 La plata primei rate se va încheia contractul de vânzare-cumpărare.

IV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

V. DISPOZITII FINALE

- 5.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare .
- 5.2 Dupa cumpărare , realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente 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 rețelelor și utilităților din zona și racordarea la rețelele tehnico- edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.
- 5.5 În cazul în care , chiriașul nu va câștiga licitația , cumpărătorul va achita integral suma la data semnării contractului de vânzare –cumpărare.
- 5.6 În cazul în care proprietarul este altul decât chiriașul , noul proprietar permite vechiului chiriaș să elibereze spațiul în termen de 6 luni de la semnarea contractului cu respectarea vechilor clauze contractuale.
- 5.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele licitației se pun la dispozitia solicitantilor, contra cost, dupa achitarea sumei de **400 lei**.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,

Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,

Simescu Sorin

Director executiv,
Nedelea Florin

Şef Serviciu,
Ianoşi Dorel

Birou juridic şi executări silite,
Anghelina Roxana

Preşedinte de şedinţă,
Panfil Cristian

Contrasemnează,
Secretar,
Bucur Lucian-Cornel