

HOTĂRÂREA NR. 80
din 29 MARTIE 2011

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 57,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 63,84 mp, din suprafața identificată conform CF nr.34148-C1-U1 Reșița, nr.cadastral 34148-C1-U1, ap.1 anexă la PT nr.44, situat în Reșița, str.AL.Buziaș nr.1A, precum și vânzarea spațiului construit și a terenului aferent prin licitație publică

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 29.03.2011;
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 Reșița;

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

Având în vedere cererea nr.5432 din 20.04. 2010 a SC Anda Media Group LTD SRL;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Reșița în domeniul privat al municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 57,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 63,84 mp, din suprafața identificată conform în CF nr.34148-C1-U1 Reșița, nr.cadastral 34148-C1-U1, Ap.1, anexă la PT nr.44, situat în Reșița, str.AL.Buziaș nr.1A.

Art.2 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului construit în suprafață de 57,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 63,84 mp din suprafața identificată conform CF nr.34148-C1-U1 Reșița, nr.cadastral 34148-C1-U1, Ap.1 anexă la PT nr.44, situat în Reșița, str.AL.Buziaș nr.1A.

(2) Se însușește Raportul de evaluare întocmit de SC MS Business Partners SRL (anexa 1) pentru spațiul construit în suprafață de 57,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 63,84 mp, situat în Reșița, str. AL. Buziaș nr.1A, de către Consiliul Local al Municipiului Reșița.

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

Art.3 Se aprobă ca pretul minim de pornire a licitației să fie de 37.931,11 lei conform raportului de evaluare, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art.4. Documentația de apărtașmentare, dezmembrare, deslășire a terenului și notarea în cartea funciara va fi redată 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 cunoștința 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.

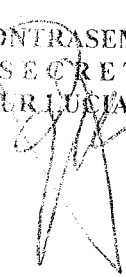
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

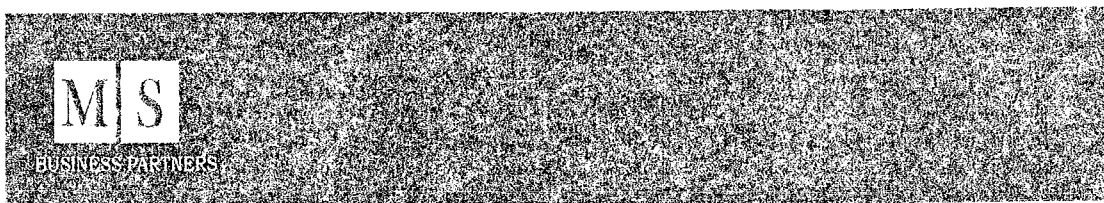
TOMA VICTOR CORNELIU



CONTRASEMEAZĂ

**SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL**





RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
- PUNCT TERMIC NR. 44 Anexa -
Aleea Buzias nr. 1A, localitatea Resita,
judetul Caras-Severin

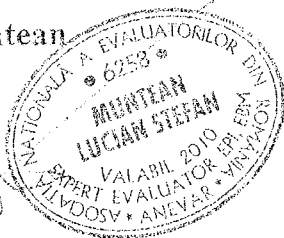
Beneficiar:

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.

- 06.10.2010 -

SINTEZA RAPORTULUI**OBIECTUL EVALUAT:** Proprietate imobiliara (punct termic nr. 44 Anexa)**LOCALIZARE:** Resita, Aleea Buzias nr. 1A, jud. Caras-Severin**BENEFICIAR:** Consiliul Local al Municipiului Resita**DATA EVALUARII:** 04.10.2010**CURS VALUTAR:** 1 EUR = 4,28(15) RON**SCOPUL EVALUARII:** Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare**OBSERVATII:** In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.**OPINIA EVALUATORULUI:**

Valorile de piata estimate pentru proprietatea imobiliara (punct termic nr. 44 Anexa), situata pe Aleea Buzias nr. 1A, localitatea Resita, judeul Caras-Severin, sunt:

Proprietate imobiliara	Suprafata [mp]	Pret [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	-	76	-	-
Spatiu – Punct termic 44 Anexa	57,50	140	8.050	34.470

Investitii realizate – S.C. Anda Media Group S.R.L.	32.695,23 RON
---	---------------

- 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
Ipoteze și condiții limitative	5
Clauză 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	13
Analiza investițiilor	18
CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	19

ANEXE

Centralizator evaluare proprietate imobiliară
Evaluare teren – comparația de piață
Evaluare spațiu – abordarea prin cost
Relevéu (punct termic nr. 44 Anexa)
Fotografii proprietate imobiliară
Documente investiții

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 – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, cu sediul în str. Petru Maior nr. 2, localitatea Resita, județul Caras-Severin

1.1.2. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de beneficiar și destinatar.

1.2. Obiectul și scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (punct termic nr. 44 Anexa), situată pe Aleea Buzias nr. 1A, localitatea Resita, județul Caras-Severin.

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate mai sus, în vederea schimbului / înstrăinării (o descriere mai detaliată a proprietății este prezentată la cap. 2 "Descrierea proprietății imobiliare").

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piață a proprietății (Standarde Internaționale de Evaluare <ediția a VIII a, 2007>; Standarde Internaționale de Evaluare IVS 1 – "Valoarea de piață; tip de evaluare"), precum și celelalte categorii de valori definite în standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unor experți autorizați, exprimată pe baza standardelor naționale și internaționale în vigoare.

1.3. Data evaluării și moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2010.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 04.10.2010.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,28(15) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se considera a fi adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor de pe piața imobiliară specifică etc.).

1.3.4. Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

1.4. Bazele evaluarii

1.4.1. Baza de evaluare aleasa este "Valoarea de piata".

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

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

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- date tehnice generale/caracteristicile proprietatilor imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatilor imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafetele aferente proprietatii imobiliare evaluate (suprafata utila, suprafata construita si suprafata desfasurata);
- releveu (cuprinde forma, compartimentarea contului si suprafetele acestuia);
- documente aferente investitiilor realizate de catre chirias in spatiu.

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea Beneficiarului.

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

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatilor evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acestora. Insectia proprietatii a fost realizata la data de 01.10.2010, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

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

Conditii limitative:

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

1.8. Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop decât cel stipulat în conținutul paragrafului 1.2. din cap. I, fără acordul prealabil în scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și este destinat numai pentru uzul clientului și destinatarului, și numai în scopul precizat la paragraful mai sus menționat.

1.8.2. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate. Dacă aceste condiții se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cuprinse în prezentul raport, independent de caracterul valabil și complet al acestora, care cade în sarcina beneficiarului.

1.9. Declarația de conformitate

Prin prezenta se certifică următoarele:

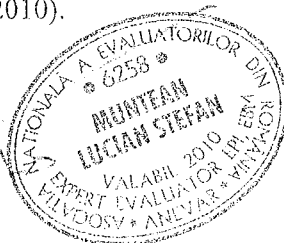
- Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția a VIII-a, 2007 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport;
- Analizele, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, inspecție ce a fost efectuată la data de 01.10.2010;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- Opiniile și concluziile exprimate în acest raport sunt imparțiale și nepartinuitoare;
- Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

1.10. Calificarea profesională

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2010).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluării constă în proprietatea imobiliară – punct termic nr. 44 Anexa, conform releveului pus la dispoziție de către beneficiar, situată pe Aleea Buzias nr. 1A, localitatea Resita, județul Caraș-Severin.

2.2. Situația juridică

2.2.1. Beneficiarul nu a pus la dispoziția evaluatorului o copie după Extrasul de Carte Funciara aferent proprietății imobiliare.

2.2.2. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină.

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în localitatea Resita, pe Aleea Buzias nr. 1A, județul Caraș-Severin. Cartierul (zona) în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării este o zonă cu destinație rezidențială / comercială a orașului.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliară se realizează direct din Aleea Buzias, pietonal sau cu mijloace de transport-auto. În apropiere se mai află și stații pentru alte mijloace de transport în comun (Ex. taxi, tramvai), care ar face posibil accesul mai ușor spre proprietatea evaluată.

2.5. Vecinătăți

-- alte clădiri cu destinație rezidențială (case și blocuri).

2.6. Amenajări și utilități în zonă

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| – rețea urbană de energie electrică: | în zonă (< 100 m); |
| – rețea urbană de apă: | în zonă (< 100 m); |
| – rețea urbană de canalizare: | în zonă (< 100 m); |
| – rețea de termoficare: | în zonă (< 100 m); |
| – rețea gaz: | în zonă (< 100 m); |
| – rețea de telefonie: | în zonă (< 100 m). |

2.7. Descriere proprietate imobiliară – teren

- suprafața terenului analizat este situată în intravilanul localității Resita;
- categoria actuală a terenului: curți-construcții;
- localizarea terenului: Aleea Buzias, localitatea Resita;
- frontul stradal (deschiderea): da;

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

2.8. Descriere proprietate imobiliară – punct termic nr. 44 Anexa

	Suprafate [mp]
Suprafata construita (Sc)	57,50
Suprafata utila (Su)	48,00

Descriere tehnica cladire:

- an constructie: 1981;
- regim de inaltime: P;
- fundatii din beton;
- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: caramida;
- acoperis tip terasa;
- hidroizolatie din carton asfaltat.

Finisaje punct termic:

- pardoseli: beton, gresie;
- tencuieli interioare si exterioare druse;
- zugraveli: simple (lavabila).

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 mediu; stare tehnica satisfacatoare.

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

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

3.1.2. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix. Proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste 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 între 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, deosebitul 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: toate - in zona.

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

3.2.4. În prezent, din analizele agenților imobiliare din Resita reiese ca piața imobiliară se afla în impas. "În ultima luna comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut volumul vânzărilor a scăzut. Dacă luăm în considerare perioada scursă din a doua jumătate a anului 2008 și până în prezent, numărul de tranzacții imobiliare a scăzut cu cel puțin 50%".

3.3. Analiza ofertei

3.3.1. Oferta reprezintă totalitatea drepturilor asupra proprietăților disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

3.3.2. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.3.3. În prezent, oferta de astfel de proprietăți este destul de scăzută. Creșterea explozivă a prețurilor de tranzacționare din ultimul timp (până la sfârșitul anului 2008) și criza imobiliară ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de încetinire a tranzacțiilor imobiliare, proprietarii preferând în unele cazuri să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții mai favorabile sau alte creșteri ale prețurilor.

3.3.4. De asemenea, se constată ca majoritatea dezvoltatorilor își reanalizează proiectele a căror construcție nu a fost începută și finanțarea bancară nu a fost atrasă, fiind posibil să mai asistăm în următoarea perioadă și la o reamânare de proiecte.

3.4. Analiza cererii

3.4.1. Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

3.4.2. Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

3.4.3. În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

3.4.4. În prezent cererea pentru proprietăți imobiliare este foarte scăzută, unul din motive fiind sistemul bancar, mai exact înaprirea condițiilor pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri 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 cea 30%-40%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Reslin).

3.5.2. Termenul de "valoare de piata" implica existenta unui vanzator si a unui cumparator hotarati sa vanda, respectiv sa cumpere. Conditile 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: destinatie comerciala / birouri / industrial.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Generalități

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

- Standardele Internaționale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piață – tip de evaluare”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluării”;
- Standardul Internațional de Practică în Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietății imobiliare”;
- Evaluarea rapidă a construcțiilor – “Cladiri și construcții speciale pentru transportul și distribuția gazelor, petrolului, lichidelor, aerului comprimat și termoficare” (Matr. Rom – 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 Resita (judetul Caras-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.terenuri.net 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 cladiri 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 spațiului, în timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii a fost considerată drept metoda de control.

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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Evaluare proprietate imobiliară

4.2 Atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16 (IAS – Standardele Internaționale de Contabilitate), activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă după cum urmează:

- „Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IAS 16; paragraful 32).
- „Dacă nu există date de piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate elementului de imobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, cu excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe baza de venit sau prin costul de înlocuire net” (IAS 16, paragraful 33).

4.3. Valoarea proprietăților imobiliare este generată de unicitate, durabilitate, permanenta locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății.

Evaluare teren

4.4. Metoda comparației de piață

4.4.1. Că și celelalte metode, metoda comparației directe este dominată de principiul substituției, care este de principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.”

4.4.2. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de alerțări și diferențieri.

4.4.3. Elementele de comparație sunt: descrierea de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (la data vânzării), localizare, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafața și forma), lungimea și fatada, topografia, localizarea și vederea.

4.4.4. Terenul supus evaluării poate fi prezentat pe scurt după cum urmează:

Extras de Carte Funciara	Categorie	Localizare
- Resita	curti-construcții	intravilan Resita (Aleea Buzias nr. 1A)

4.4.5. Aplicarea acestei metode presupune existența unei piețe active cu multe tranzacții / oferte de proprietăți imobiliare (teren intravilan). Metoda este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și 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 prețuri de oferta

(preturi per mp de teren practicate în zona analizată), cu destinație viitoare asemănătoare, acestea se situează în intervalul 70 – 120 EUR/mp.

4.4.7. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate în zona:

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR/mp]	Data	Observatii
Resita – zona Calea Timisorii	intravilan Resita	7.500	150,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa 2	intravilan Resita	500	140,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa I	intravilan Resita	475	88,5	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

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

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

- dreptul de proprietate;
- conditiile de vanzare (oferta);
- data ofertei;
- localizarea parcelei de teren;
- accesul la teren (calitatea drumului de acces);
- destinația actuală, utilizarea terenului în prezent;
- echiparea tehnico – utilitatii a terenului în cauza (utilitati);
- suprafata parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulat /neregulat);
- frontul stradal (deschidere la drum);
- înclinarea terenului (panta);
- gradul de poluare al terenului;
- situatia juridica a terenului (sarcini);
- restrictii vanzare/revanzare.

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

4.4.11. În contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se în considerare valorile medii de piata în zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara de **76 EUR/mp (325 RON/mp)**.

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

Evaluare spațiu (punct termic nr. 44 Anexa)

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, arhitectură, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

4.5.4. Metoda este în special importantă atunci când piața este puțin activă (când utilizarea comparației 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 în fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor, precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblurilor componente;
- prețul de reconstrucție de nou conform cu cota de unitate: *Evaluarea rapidă a construcțiilor - "Clădiri și construcții speciale pentru transportul și distribuția gazelor, petrolului, lichidelor, aerului comprimat și termoficare"* (MatrixRom – nr. 11);
- stabilirea deprecierei cumulative (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 cumulative 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 deprecieri care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- *deteriorare fizică* = este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente: depreciere fizică recuperabilă și nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care un pot fi corectate în prezent);
- *neadecvare funcțională* = este dată de demodurarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Se poate manifesta sub doua aspecte: neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare 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 unitara estimata prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliara – punct termic nr. 44 Anexa, situata in localitatea Resita, Aleea Buzias nr. 1A, este:

	Valoare de piata unitara [EU€/mp]	Valoare de piata unitara [RON/mp]
Spatiu inchiriat - Punct termic nr. 44 Anexa	140	599

4.6. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

4.6.1. Abordarea prin capitalizarea veniturilor este importanta, in special, pentru proprietatile care sunt cumparate si vandute pe baza capacitatii si ca caracteristicilor lor de a genera castiguri, precum si in situatiile in care exista evidente de piata pentru sustinerea diverselor elemente incorporate in analiza.

4.6.2. Cu toate acestea, precizia matematica a procedurilor utilizate in abordare nu trebuie sa fie inteleasa ca fiind o indicatie a acuratetei rezultatelor.

4.6.3. Astfel, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

4.6.4. In cazul proprietatilor imobiliare, metoda capitalizarii veniturilor viitoare consta in identificarea unei chirii practicate pe piata pentru imobilele respective sau pentru imobile similare si calcularea unui venit anual net obtinut din inchirieri. Acest venit anual net obtinabil din chirii este inmultit apoi cu o rata de capitalizare caracteristica pietei respective.

4.6.5. Rata de capitalizare (R_c) este un indicator care reflecta asteptarile unui investitor fata de intervalul de recuperare a sumelor investite. Cu cat afacerea este mai riscanta cu atat rata de capitalizare este mai ridicata. Investitiile imobiliare sunt in general considerate ca fiind intre cele mai sigure tipuri de investitii, rata de capitalizare fiind deci inferioara fata de alte tipuri de afaceri.

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

4.6.7. În cazul nostru, adică - piața imobiliară locală slab dezvoltată în corelare cu condițiile actuale de criză, este destul de dificil să se estimeze valoarea de randament. Totuși s-a încercat o utilizare a metodei cât mai reală, pornindu-se de la diverse informații obținute de pe piață.

4.6.8. Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport a fost evaluată pe baza unui calcul de randament în care s-a ținut seama de:

- o chirie lunară de 2 EUR/mp/lună, aferentă unui proprietar cu caracteristici asemănătoare;
- un grad de ocupare de 80%, în funcție de mărimea spațiului, finisajele existente;
- cheltuieli de exploatare în cota procentuală de 10%;
- o rată de capitalizare care se situează în intervalul 8 % – 12 % (8% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 12 ani, iar 12% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 8 ani); și pe care am considerat-o ca fiind potrivită pentru piața imobiliară analizată la o valoare de 10 %.

4.6.9. Rata de capitalizare (R_c)

În cazul nostru, specific pieței imobiliare din zonă, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietățile imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, s-a estimat ca fiind reală o rată de capitalizare de 10 %.

4.6.10. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Închiriere, calculat mai sus.

În cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe clădire, cheltuielile de întreținere. În general pe piața clădirilor cu destinație similară, se estimează că acest tip de cheltuieli nu depășește 10% din venitul brut anual obținut din închirierea clădirilor.

4.6.11. Valoarea de piață estimată și rata de capitalizare.

$$V_{\text{estimată}} = VNE \times 1/R_c$$

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

R_c = rata de capitalizare (perioada în care se așteaptă investitorul să-și recupereze investiția).

4.6.12. Astfel estimată, valoarea proprietății imobiliare evaluate este prezentată în tabelul următor:

Suprafața utilă [mp]	Chirie [EUR/mp/lună]	Venit Brut / an [EUR]	Venit Net / an [EUR]	Rata de capitalizare [%]	Valoare de randament estimată [EUR]
48,22	2	922	829	10%	8.290

4.7. Analiza investițiilor (îmbunătățiri aduse spațiului)

4.7.1. În acest raport, pe lângă estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară evaluată, s-a prezentat și valoarea îmbunătățirilor (suma în RON) aduse spațiului (punct termic) de către chirias, realizate până la data evaluării.

4.7.2. Prezentarea valorii investițiilor, s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către chirias, documente ce dovedesc efectuarea de către acesta a îmbunătățirilor, precum și valoarea acestora.

4.7.3. Sumele menționate în prezentul raport, sunt aferente investiției efectuate de către chirias, respectiv – S.C. Anda Media Group S.R.L., în baza unor aprobări obținute de la beneficiar - Consiliul Local al Municipiului Resița (conform dispozițiilor legale în vigoare). La dispoziția evaluatorului s-au pus o serie de documente (facturi) aferente investițiilor efectuate în spațiu.

4.7.4. Menționăm că, valoarea lucrărilor de investiții (îmbunătățirilor aduse spațiului) efectuate și prezentate în acest raport (vezi Cap. Anexe) – având la bază acte doveditoare puse la dispoziție de către chirias, nu este în responsabilitatea evaluatorului, corectitudinea și precizia acestora fiind în responsabilitatea chirieșului.

4.7.5. O prezentare mai detaliată a îmbunătățirilor aduse, precum și a valorii acestora, se regăsește în Cap. Anexe.

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (punct termic nr. 44 Anexa), situata in localitatea Resita, Aleea Buzias nr. 1A, 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 spatiului - valorile rezultate prin abordarea prin cost.

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, Aleea Buzias nr. 1A, 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	-	76	-	-
Spatiu – Punct termic 44 Anexa	57,50	140	8.050	34.470

Investitii realizate – S.C. Anda Media Group S.R.L.	32.695,23 RON
---	---------------

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

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

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

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

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

5.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.8. Valoarea este subiectiva.

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

- CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA
- EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA
- EVALUARE CONSTRUCTIE – ABORDAREA PRIN COST
- RELEV / ED - PUNCT TERMIC
- FOTOGRAFII - PROPRIETATE IMOBILIARA
- COPIE – DOCUMENTE INVESTITIE

CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA (Punct Termic 44 Anexa - Resita, Aleca Buzias nr. 1A):

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 44 Anexa	-	-	76	-	-
2	Spatiu inchiriat - Punct termic 44 Anexa	48.00	57.50	140	8,050	34,470
					8,050	34,470

	Valoare [RON]
Investitii realizate in spatiu (punct termic)	32,695.23

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata		7,500	500	475
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		150.0	140.0	88.5
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		150	140	89
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		135.00	126.00	79.65
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.00	126.00	79.65
4. Localizare zona	Aleasa Buzias	Calea Timisoarei	zona Moroasa 2	zona Moroasa 1
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	0%
Pret corectat		128.25	126.00	79.65
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		128.25	126.00	79.65
6. Destinatia (utilizarea terenului)	rezid., com., ind.	comercial, ind.	rezidential (cu constructie)	rezidential
Valoarea corectiei (%)		3%	-10%	10%
Pret corectat		132.10	113.40	87.62
7. Utilitati	toate (in zona)	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz
Valoarea corectiei (%)		-3%	-3%	-3%
Pret corectat		128.13	110.00	84.99
8. Suprafata		7,500	500	475
Corectie procentuala		10%	-10%	-10%
Pret corectat		140.95	99.00	76.49
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		140.95	99.00	76.49
10. Locatie la terenului (pentru)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		140.95	99.00	76.49
11. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		140.95	99.00	76.49
12. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		140.95	99.00	76.49
13. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		140.95	99.00	76.49
Total corectie bruta		42.37	41.00	27.94
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		76.00 EUR/mp		

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor - nr. 11 (Matrix Rom)

Catalog de reevaluare nr. 127

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
PUNCT TERMIC 44 Anexa - spatiu inchiriat

1. ADRESA: Resita, str. Aleea Buzias nr. 1A

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	57.50
- suprafata tesfasurata (mp) Ad cca.	57.50
- suprafata utila (mp) Au cca.	48.00
- inaltime medie (aprox.)	4.50

3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE:

3.1. Valoarea unitara (ROL / mp)

Categorii de lucrari	Valoare de inlocuire [ROL/mp]
p.t. la sol, executat din caramida, cu inaltime de 4,50 m	1,660.00
instalatii electrice de iluminat	28.00
instalatii electrice de forta	0.00
instalatii de ventilatie	0.00
instalatii sanitare	0.00

1,688.00

Indice de actualizare (CETR - Expertiza tehnica 115 - iulie 2010)	17,355.136
---	------------

3.2. Valoarea de inlocuire [EUR/mp]

574.39

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT:

* conditii de exploatare	nesatisfacatoare
* starea tehnica	nesatisfacatoare

4.1. Gradul de uzura fizica: 46.85%

* Constructii	35%
* Inchirij si compartimentari	35%
* Finisaje	60%
* Instalatii	65%

4.2. Neadekvare functionala 30%

4.3. Depreciere din cauze externe 35%

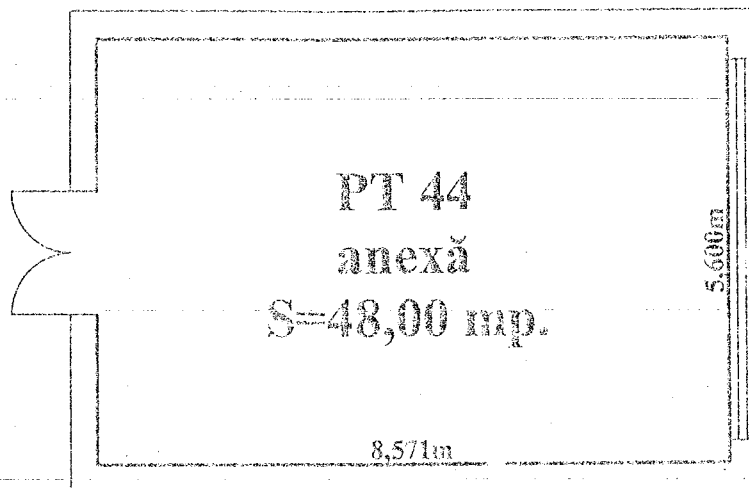
5. VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE:

140	EUR/mp
599	RON/mp

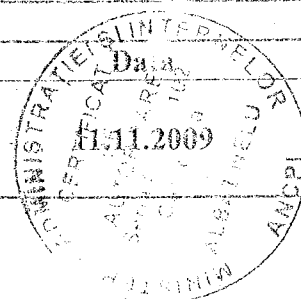
Relevu punct termic 44 anexă

Scara 1:100

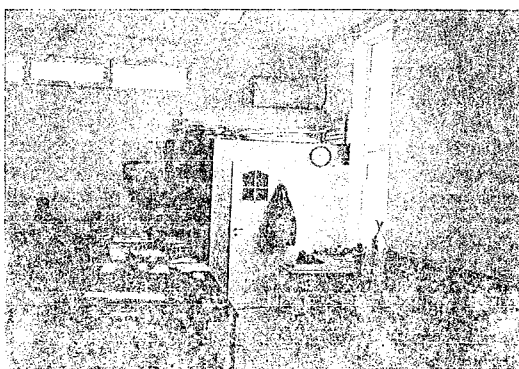
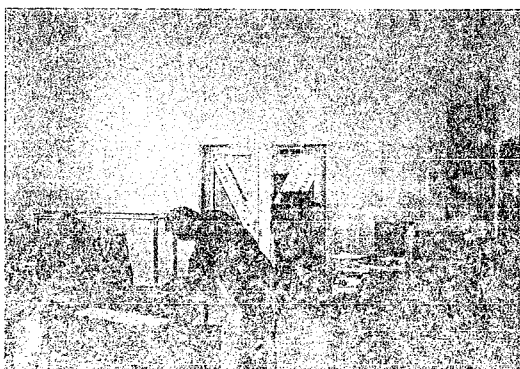
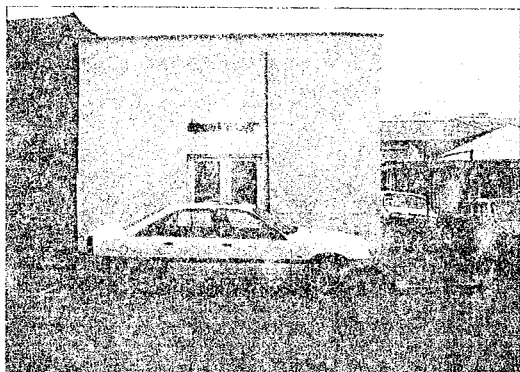
Număr topografic	Suprafață măsurată	Adresa imobilului	
	48,00 mp.		
Cartea Funciară colectivă nr.	-	UAT	Mun. Reșita
Cod unitate individuală (U)	-	C.F. individuală	-



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă
Suprafața utilă = - mp.		
Suprafața totală = - mp.		
Executant		
Topograf Canceal Vasile		



Punct termic nr. 44 Anexa -- Resita, Aleea Bizias nr. 1A, judetul Caras-Severin:



Centralizator investitii - Punct termic 44 Anexa (Resita str. Aleea Buzias nr. 1A):

Denumire investitie	Nr. Factura	Data	Valoare [FON]
Elemente pvc cu geam termopan; lucrari reparatii conform devizului	nr. 15	1-May-08	24,754.00
Materiale sanitare	nr. 90556	30-Apr-08	497.35
Materiale constructii	nr. 0776022	30-Apr-08	875.50
Materiale constructii	nr. 7601	11-Feb-08	290.00
Materiale constructii	nr. 758194	9-Feb-08	1,735.00
Materiale instalatii	nr. 215	7-Feb-08	1,964.82
Materiale constructii	nr. 7256949	4-Feb-08	2,578.56
<i>Total</i>			32,695.23

CS MT nr. 000015

Furnizor: MARCO TRUST SRL
 Nr.R.C./Aol: J11/778/1999
 A.F.CUI: 12913796
 Cap.soc.: 289 LEI
 Sediul: R. SITA
 Cont: RO53RNCIR0100938238440001
 Bancar: BCR RESITA
 Cont:
 Banca:

Cumpărător: ANDA MEDIA GROUP

Nr.Reg.Com.: J11 1760/2003
 CUI: RO 15875632

Sediu: RESITA
 Județul: CS.
 Contul:
 Banca:

Factura

Numar factura: ...
 Data (ziua, luna, anul): 01.05.2009
 Nr. aviz insotire a marii
 (daca este cazul)

Cota T.V.A.: 19%

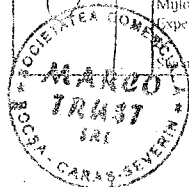
Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unit. (fără T.V.A.) - lei-	Valoarea T.V.A. - lei-
1.	ELEMENTE PVC CU GEAM TERMOPAN		1.	4.000.	4.000.
2.	LOCURI REPARATII CONF. DEVIZ		1	168021	168021
				20802	3952
				24754.	

Semnatura si
 stampila
 furnizorului

Deci privind expeditia:
 Numele delegatului: ANDREEA MUSAT
 CNP. nr.
 B.I./C.I. seria nr.
 Mijlocul de transport
 Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data
 de marcare

Total,
 din care:
 accize

Semnatura
 de primire



HERAL
12/2003
fiscal RO

Seria SA 90 nr. 555

FACTURĂ

Nr. Factură 90555
Data (ziua, luna, anul) 30.09.2003
Nr. avizului de însoțire a mărfii

Cumpărător ANDA MEDICA
(denumire, forma juridică)
Nr. ord. reg. com. / an 111860/2003
C.U./C.I.E. 15875632
Sediul
Judetul
Conținutul
Banca

Furnizor SC SAPO CA
14580
Nr. ord. reg. com. / an 111860/2003
C.U./C.I.E. 15875632
Sediul
Judetul
Conținutul
Banca
Capet. fiscal 30.500
Data T.V.A. 19 %

rodusele viciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -	Denumirea p sau a ser
	2	3	4	5 (3x4)	6	
-MITARE IM 0002-09.07 0005-10.07 0007-13.07 0012-15.07 0013-16.07 0005-22.07 0006-22.07 0007-22.07	m	1	517,94	517,94	79,41	L. MATERIE SA CONFORM BT.
ACORDAT cu BT.			Total din care accize		417,94 79,41	
ANDAMUSKT 14580 30.09.03			Semnatura de plată		Total de plată (col 5+col 6) 497,35	

20

Isaac

19

... and the ...

ITEM	Quantidade	Preço unitário (fórmula FVA) lei	Valor unitário lei (fórmula)	Valor total FVA lei
2	3	4	5(fórmula)	6
busc	24	28,52	685,71	130,29
busc	1	50,00	50,00	95

1. R. - 1/2 in. Vandy
2. R. - 1/2 in. Vandy

CHUCK A. KATZ

1. Número de identificación: **MUSA: 12345**
 2. Fecha de expedición: **15/05/2024**
 3. Lugar de expedición: **San José, Costa Rica**
 4. Nombre del expediente: **Expediente 12345**
 5. Fecha de emisión: **30/09/2024**
 6. Lugar de emisión: **San José, Costa Rica**

total
day care
provided

Señalada
de por uno

735.71	139.70
--------	--------

English for the 21st Century: Global Education

X 25, 50

[illegible]

S.C. AVANGARDE CONS S.R.L.

Nr. ord. ing. com./an: 111/456/1996

A.E.C.I.F.: RO R02/860

Capital social: 10.000 RON

Sediu: b-dul Muncii, nr.11, bl.11, sc.3, ap.6

REȘITA, jud. CARAȘ - SEVERIN

Punct de lucru: b-dul Revoluției din Decembrie, nr. 26A

Cod IBAN: RO58RZBR0000060003590892

Bancă: RAIF CISEN BANK - Sucursala Reșița

Cod IBAN: RO75RNCB0100038215870001

Bancă: S.C.R. Reșița

Tel/fax: 0255.213.015

Cota T.V.A. 19,00 %

Seria CS AVG Nr. 0007601

Către: ADAMEDIA GROUP SRL

Nr. ord. ing. com./an:

Cod local (C.I.F.): RO-15875092

Sediul: Reșița, str. nr. 1

Județul: CS

Conținut:

Bancă:

FACTURA

Nr. facturii: 7601
 Data (ziua, luna, anul): 11.02.2003
 În: aviz însoțire a mărfii
 (dacă este cazul)

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
1	PUTZGRUND WEISS 15 L	Buc	1	75,63	75,63	14,37
2	OLFA EUROWEISS ALB 15 L	Buc	2	84,03	168,06	31,94
ACHITAT CU: BF 34						
OPREȘA MIRIANA, CNP: 2821005116197, C.I.: KS 242500						
Semnătura și stampila furnizorului	Date privind expediția: GHERGHIE VASILE			Total din care: accize	243,69	46,31
	Numele delegatului					X
	C.N.P.					
	Buletinul/Carte de identitate					
	Seria KS Nr. 00283 Eliberat(ă)			Semnătura de primire	Total de plată 290,00	
	Mijlocul de transport					
	Expedierea efectuată în prezenta noastră la					
	Data de					
	Semnăturile					

CALOR GRUP S.R.L.

Seria CG nr. 0000215

Reg. com./an: 11/322/1999
CUI: RO 12336269
Capital social(RO) 250.000 Lei
Sediul: REȘIȚA, Jud: Caraș Severin
Platforma Călnic
Tel: 0255-211 243, 222.237, Fax: 0255-212.247
IBAN: RO17PNCI00100038234890001
Banca: S.C.R. REȘIȚA
IBAN: RO31ORDI110SV01593451100
Banca: B.R.O. REȘIȚA
IBAN: RO61RZNF00000660103672297
Banca: RAFFAEL BANK REȘIȚA
IBAN: RO04CECECS0101RON0056511
Banca: C.E.C. S.A. REȘIȚA
IBAN: RO26TREZ1815969XXX000799
Banca: TREZORERIA REȘIȚA

FACTURA

Nr. factură: 215
Data (ziua, luna, anul): 06.02.2008
Nr. aviz însoțire a mărfii:
(dacă este cazul)

Cumpărător: ANDA MEDIA GROUP SRL
(denumire, formă juridică)
Nr. Ord. Re. Com/ap: 11/160/03
C.I.F.: 20.138.755.3.2
Sediul: REȘIȚA
Județul: Caraș - Severin
Contul:
Banca:

IAT
ATI
01

Cota T.V.A. 19%

Nr. inv.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unit. (fără T.V.A.) -lei-	Valoarea -lei-	Valoarea T.V.A. -lei-
0	1	2	3	4	5(5x4)	6
	Material de instalat conform anexei	bx	1	1651,11	1651,11	313,71
CLM 129 / 12.02.2008 Simona ES 025221 CNP 2680208113571						
Se înmânează în prezenta noastră la data de 06.02.08 ora 9:00				Total de plată (col.5+col.6) 1964,82		

IVA
LEI
28.73
4.48
12.19
3.91
8.82
1.52
5.76
0.24
11.91
3.94
5.92
1.16
22.56
7.51
95.05
13.71

Cota T.V.A.

50

(denumire, formă juridică)

Banca ACQ 1000 1000 1000

(dacă este cazul)

194

2.578,56

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI
privind licitația publică în vederea vânzării
spațiului construit în suprafață de 57,50 mp și a terenului aferent în
suprafață de 63,84 mp, situat în Reșița, str. Al. Buziaș nr.1
Ap.1 anexă la PT nr.44

Ofertanții interesați -- persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică cu strigare, pentru vânzarea spațiului construit în suprafață construită de 57,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 63,84 mp situat în Reșița, str. Al. Buziaș nr.1A, organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr. din2011 vor depune la sediul Serviciului public "Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat" din Reșița, str. P. Maior, nr.2 -Bloc 800, registratura până la data de2011 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. CONDITIILE DE ELIGIBILITATE – PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente :

Pentru persoane juridice :

- Cererea de participare la licitație ;
- Xerocopie -- certificat de înregistrare al societății comerciale (CUI);
- Cazier fiscal emis de Administrația Financiară-Reșița, Valca Domanului nr.2;
- Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară, Valca Domanului nr.2
- Certificatul constatator emis de Registrul Comerțului (xerox);
- Imputernicire din partea societății comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie și nr.B.I./C.I.);
- Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 8793,12 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;
- 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.
- Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice la SC Prescom SC CET ENERGOTERM SA , și SC AQUACARAȘ SA.
- Copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- Cererea de participare la licitație.
- 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.
- B.I./C.I copie xerox
- 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.
- Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 8793,12 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.
- 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 de2011- 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.

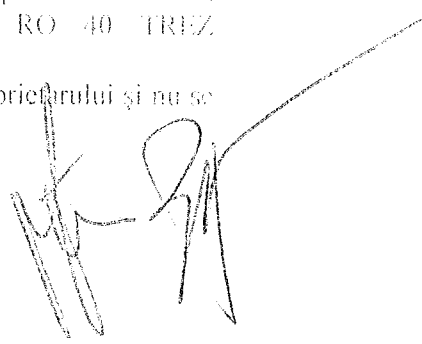
7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

- 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 87.931,11 lei, preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim 879 lei, reprezentând 1% din prețul minim fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru licitație, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mică;
- g) Licitația este valabilă dacă se punzang cel puțin 2 pași față de prețul minim de pornire a licitației.
- h) Ofertele înaintate se vor restitui nedesfăcuite, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să dețină la organizator taxele de participare și garația 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. 1315006XXX000144, 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 cheltuiela cumpărătorului.

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

ORGANIZATOR,

PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR
Simescu Sorin

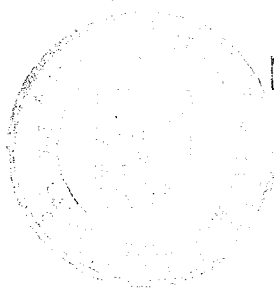
Director executiv
Nedelcu Florin

Șef Serviciu
Ionescu Dorinel

Birourjundie și executări silite,
Anghelina Roxana

PRESEȘINTE DE ȘEDINȚĂ
TOMA VICTOR CORNELIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR VICTORIAN CORNEZ



CAIET DE SARCINI
privind licitația publică cu strigare pentru
vânzarea spațiului construit în suprafață de 57,50 mp și a terenului
aferent în suprafață de 63,84 mp
situat în Reșița, str. Al. Buziaș nr. 1A, ap. 1 anexă la PT nr. 44

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul situat la adresa de mai sus proprietatea Municipiului Reșița este înscris în CF nr. 34148 CI-UI Reșița, nr. cadastral 34148-CI-UI, Ap. 1 anexă la PT nr. 44.
- 1.2. Spațiul are suprafața construită de 57,50 mp, o suprafață utilă de 48 mp, iar suprafața terenului este de 63,84 mp.
- 1.3. Regimul de înălțime este P, fundație din beton, structură de rezistență: beton armat, închideri și compartimentări din cărămidă, acoperiș tip terasă, hidroizolație carton-asfaltat, Pardoseli din beton și gresie, zugrăveli simple, tencuiri interioare și exterioare drișuite.
- 1.4. Spațiul este racordat la rețeaua de energie electrică, apă și canalizare.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTIȚII

- 2.1. Trataria 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 se confere personalitate obiectivului.
- 2.3. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate și protecția mediului, respectându-se normele P.S.L. și cele sanitare.
- 2.4. Amplasarea în teren că 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 87.931,11 lei stabilit conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA.
- Câștigătorul licitației este obligat să achite contravaloarea imobilului în 6(șase) rate egale.
- 3.2. La plata primei rate se va încheia contractul de vânzare-cumpărare.

IV. SOLUTIONAREA 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 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 realizării si functionării investitiei , îl 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 la data semnării contractului de vânzare -cumpărare, valoarea investițiilor ,iar plata spațiului se va efectua în 6 (șase) rate egale.
- 5.6 Serviciul Public-Direcția pt.Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița are obligația , că în termen de 7 zile să returneze fostului chiriaș valoarea investiției realizate și însușite de Consiliul Local Reșița prin raportul de evaluare, respectiv 32.695,23 lei.
- 5.7. În cazul în care proprietarul este altul decât chiriașul , noul proprietar permite vechiului chiriaș să elibereze spațiul în termen de 6 luni de la semnarea contractului cu respectarea vechilor clauze contractuale.
- 5.8 Dacă câștigătorul licitației este chiriașul , în calitate de titular al investiției realizate, din suma achiziționată prin licitație , se va scădea valoarea investiției realizate, însușită prin raportul de evaluare, respectiv 32.695,23 lei.
- 5.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele licitației se pun la dispoziția solicitanților, contra cost, după achitarea sumei de 400 lei.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,

Mihai Stănescu

VICE-PRIMAR,

Simănescu Sorin

Director executiv,

Nedelcu Florin

Șef serviciu,

Ianoși Dorel

Birou juridic și executări silite,

Anghelina Roxana

PREȘEDINTE DE ȘESINTĂ,
TOMA VICTOR CORNELIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR NICIAN CORNEL