



**HOTĂRÂREA NR. 140
DIN 26.03.2024**

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare în condițiile legii, pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data 26.03.2024;

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reșița nr 24857 din 20.03.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 24858 din 20.03.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 25592/21.03.2024;

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 71/11.03.2023;

Văzând fișele mijloacelor fixe ce compun acest obiectiv;

Luând în considerare extrasele CF nr. 42050 și nr. 38588;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. DV 0337/2023, întocmit de evaluator autorizat Deca Viorel, pentru imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2;

Luând în considerare Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Văzând prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Luând în considerare H.C.L. nr. 49/2022 privind aprobarea schimbării destinației unor imobile ce fac parte din rețeaua școlară a căror funcționare a încetat pentru o perioadă mai mare de 3 (ani), în spații administrative sau birouri;

Având în vedere H.C.L. nr. 251/2023 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Reșița, a unor imobile ce au aparținut Rețelei școlare, pentru care a fost schimbată destinația și completarea cu aceste poziții a Inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița;

Ținând cont de prevederile H.C.L. nr. 673/2023 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Anexa 14.1, pozițiile 76 și 78;

În temeiul art. 108 lit. e), art.129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6, lit. b), art.139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin.1, alin. 2 și alin. 4, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), și art. 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. DV 0337/2023, întocmit de evaluator autorizat Deca Viorel, pentru imobile învecinate reprezentând:



teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Deca Viorel, răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare;

Art. 2- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare în condițiile legii, pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, la prețul total de pornire de 73.420 euro, conform raportului de evaluare nr. DV 0337/2023, întocmit de evaluator autorizat Deca Viorel, TVA se calculează conform prevederilor legale;

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

Art. 3- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică cu strigare în condițiile legii, pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, conform Anexei nr.1, ce reprezintă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 4 - Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 – Caiet de Sarcini, Anexa 4 – Contract de vânzare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 5 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021, în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

Art. 6- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractele de vânzare-cumpărare încheiate în urma adjudicării licitației;

Art. 7- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

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

Art. 9- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget-Finanțe, Contabilitate, Resurse Umane;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat ;
- Direcției Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLADIN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

DeVio
CONCEPT

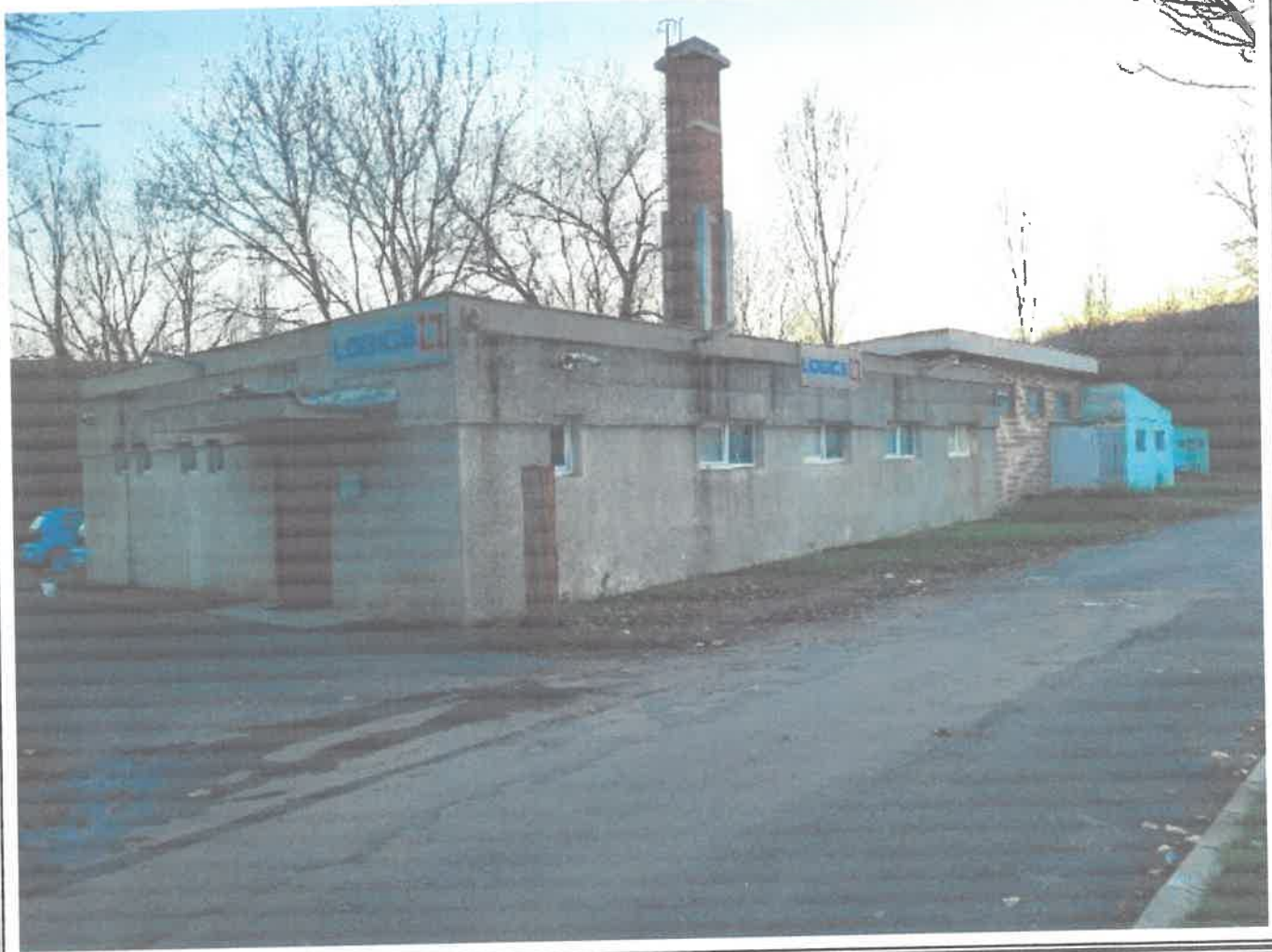
Bd. A. I. Cuza, nr. 5/3/12
Reșița - 320108, Caraș-Severin
Mobil: 0723 134 189

devio.concept@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Nr. DV 0337 / 2023

Teren intravilan C.F. 38588 Reșița, cu construcțiile edificate pe acesta,
și teren intravilan C.F. 42050 Reșița, cu construcțiile edificate pe acesta



Page 1 of 103



RAPORT DE EVALUARE
Teren intravilan curți construcții C.F. 38588,
cu construcția edificată pe acesta,
și teren intravilan curți construcții C.F. 42050,
cu construcțiile edificate pe acesta,
amplasate în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin,
în apropiere de Calea Caransebeșului / strada Terovei

Client: Logics Sistem S.R.L.

Destinatar: Logics Sistem S.R.L.

Utilizator desemnat: U.A.T. Municipiul Reșița

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise către terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului sau al destinatarului.

- noiembrie 2023 –



1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Către: Municipiul Reșița

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate compusă dintr-un teren intravilan având categoria de folosință "curți construcții" cu suprafața de 184 mp, împreună cu construcția având aria desfășurată de 171 mp edificată pe acesta, și un teren intravilan având categoria de folosință "curți construcții" cu suprafața de 222 mp, împreună cu construcțiile având aria desfășurată de 160 mp (C1 = 98 mp și C2 = 62 mp) edificate pe acesta, amplasate în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, în apropiere de Calea Caransebeșului, pe partea dreaptă a direcției de mers dinspre cartierul Govândari spre cartierul Țerova. Accesul către amplasamente se face dinspre strada Țerovei, prin curtea Liceului Teoretic "Traian Vuia" din Municipiul Reșița.

Amplasamentele sunt intravilane, cu categoria curți construcții, și fac parte din PUG Reșița. Parcelele de teren dețin utilitățile necesare (cu excepția gazului metan) iar suprafața acestora este relativ plană. Forma parcelelor de teren este neregulată.

Identificarea juridică a proprietății:

Extras CF nr. 38588 Reșița. Data extrasului: 02.10.2023 (document atașat);

Extras CF nr. 42050 Reșița. Data extrasului: 16.11.2023 (document atașat);

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că datele din documentele prezentate de către proprietar sunt conforme cu datele prezente pe teren.

Tipul valorii estimate în cadrul prezentului raport este **valoarea echitabilă**, așa cum este aceasta definită în Standardul de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104).

Valoarea echitabilă aferentă proprietății complexe supuse evaluării a fost determinată prin deducerea valorii depreciate a reparațiilor / remedierilor efectuate de către locatar la construcțiile C1 – fostă spălătorie și C2 – fost punct termic, din valoarea de piață estimată pentru respectivele proprietăți, astfel:

Valoarea de piață a proprietății:	748.555 LEI (echivalent 150.540 EUR)
Valoarea depreciată a lucrărilor de reparații:	383.470 LEI (echivalent 77.120 EUR)
Valoarea echitabilă a proprietății:	365.085 LEI (echivalent 73.420 EUR)

În urma aplicării abordărilor și metodelor de evaluare descrise în cadrul raportului, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea echitabilă a proprietății imobiliare complexe** evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este următoarea:

VALOAREA ECHITABILĂ ESTIMATĂ PENTRU PROPRIETATE	365.085 LEI (73.420 EUR)
Valoarea enunțată mai sus nu este influențată de T.V.A.	



Prezentată sintetic, valoarea echitabilă a proprietății imobiliare este după cum urmează:

Nr. crt.	C.F. nr.	Denumire proprietate	Suprafața/ Aria (mp)	EUR / mp	Valoare EUR	Valoare LEI
1	38588 Reșița	Teren intravilan curți construcții	222	37,00	8.215	40.850
2	42050 Reșița	Teren intravilan curți construcții	184	37,00	6.805	33.830
3	38588-C1 Reșița	Spațiu fostă spălătorie	171	186,26	31.850	158.380
4	42050-C1 Reșița	Spațiu fost punct termic	98	186,02	18.230	90.655
5	42050-C2 Reșița	Spațiu fost garaj auto	62	134,19	8.320	41.370
VALOARE ECHITABILĂ TOTALĂ PROPRIETATE:					73.420	365.085

Valoarea echitabilă nu este afectată de T.V.A., această taxă fiind un element de fiscalitate care poate apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (persoane juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice, în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (plătitoare sau nu de T.V.A.).

- Valoarea enunțată include amplasamentele analizate și clădirile edificate pe acestea;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare, impozitare, raportare financiară, garantarea împrumutului sau oricare altă valoare diferită de cea enunțată;
- Cursul de schimb RON/EUR considerat este de 1€ = 4,9725 RON, din 28.11.2023;
- Proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini.

Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor de evaluare 2022 (SEV 100 – Cadrul General), IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare (SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării), IVS 102 – Implementare (SEV 102 - Implementare), IVS 103 – Raportarea evaluării (SEV 103 - Raportare), IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare) și a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, cuprinde descrierea tuturor datelor, analizelor, calculelor și raționamentelor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau deviere de la prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR ediția 2022.

Viorel DECA
Membru titular ANEVAR,
Evaluator autorizat
Evaluarea Proprietăților Imobiliare
Legitimăția nr. 12035 / 2023

S.C. DEVIO CONCEPT S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR
Autorizația Nr. 0445 / 2023



2. CERTIFICARE

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

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele aplicabile în anul 2022: SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul General), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Implementare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, precum și metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- ✓ evaluatorul a respectat codul de etică al ANEVAR.
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai sus.
- ✓ La data elaborării prezentului raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.
- ✓ Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON – Broker asigurări, București.
- ✓ Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificador cu specializarea EPI.

2.1 EVALUATORUL

Membru corporativ ANEVAR:
DEVIO CONCEPT S.R.L. (Aut. nr. 0445)
CUI: RO 30976908;
Reșița, Bd. A.I. Cuza, nr. 5 / 3 / 12
Tel: 0355-806668 / 0723 134189

Reprezentant (membru titular ANEVAR):
Evaluator autorizat: Deca Viorel
Nr. Legitimă ANEVAR: 12035 / 2023
Specializarea: Evaluarea Proprietăților
Imobiliare (EPI)



3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORII DESEMNAȚI

Client	Utilizatori desemnați
Societatea LOGICS SISTEM S.R.L. Adresa: Calea Caransebeșului, nr. 2, Reșița, jud. Caraș-Severin Tip: persoană juridică CIF: 14878185	U.A.T. Municipiul Reșița Adresa: Piața 1 Decembrie 1918 1A, Reșița, jud. Caraș Severin Tip: persoană juridică CIF: 3228764

Prezenta lucrare se adresează societății Logics Sistem S.R.L., în calitate de client / destinatar și U.A.T. Municipiul Reșița, în calitate de utilizator desemnat.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii echitabile, așa cum este aceasta definită la art. 50.1 din standardul de evaluare SEV 104 (IVS 104), în vederea achiziționării de către client (în calitate de locatar) a proprietăților identificate prin C.F. 38588 Reșița și C.F. 42050 Reșița de la proprietarul U.A.T. Municipiul Reșița (în calitate de locator), fiind interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

5. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

5.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea compusă dintr-un teren intravilan având categoria de folosință "curți construcții" cu suprafața de 184 mp, împreună cu construcțiile edificate pe acesta, și un teren intravilan având categoria de folosință "curți construcții" cu suprafața de 222 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, proprietăți învecinate amplasate în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, în apropiere de strada Calea Caransebeșului, pe partea dreaptă a direcției de mers dinspre cartierul Govândari spre cartierul Țerova din localitate. Amplasamentele au o suprafață totală de 406 mp iar construcțiile edificate pe acestea dețin o arie totală construită desfășurată de 331 mp, accesul către proprietăți făcându-se dinspre strada strada Țerovei, prin curtea Liceului Teoretic "Traian Vuia" din Municipiul Reșița.

S-a procedat la evaluarea întregului drept de proprietate deținut de U.A.T. Reșița.

5.2. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri cuprinse în cadrul prezentului raport.

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



Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative:

Ipoteze semnificative:

- Evaluatorul a avut la dispoziție extrasele de carte funciară aferente proprietăților evaluate, precum și planurile / releveele activelor supuse evaluării, identificarea proprietăților, localizarea acestora și limitele de proprietate fiind indicate de către reprezentantul locatarului. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrise în cadrul raportului de evaluare.
- Eventualele măsurători efectuate au fost utilizate doar pentru scopul evaluării și nu țin loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată, rămânând valabilă varianta corectă faptic.
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor semnificative care urmează și, în mod special, în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres în cadrul raportului și a căror impact este expres menționat ca fiind luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele în care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele puse la dispoziție de către locatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).
- Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul declinându-și competența în acest domeniu;
- Evaluatorul presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că eventualele studii ingineresti puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar / locatar sunt corecte. Planurile de amplasament și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta la vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în raport, în urma inspecției pe teren nefiind descoperite niciun fel de indicii care să arate astfel de restricții. Evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu deține abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată sau nu de restricții.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în cadrul prezentului raport.
- Evaluatorul nu a realizat niciun fel de investigații pentru stabilirea existenței contaminanților;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;



- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului ca fiind în interiorul limitelor și granițelor proprietății, așa cum sunt descrise în prezentul raport.
- Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul / comanda de prestări servicii semnată de evaluator și client.
- Toate schițele, planurile de amplasament și devizele de lucrări privitoare la investițiile efectuate de client puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte iar evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate în aceasta privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Valorile exprimate în cadrul raportului de evaluare sunt valabile la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții vor suferi modificări, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura activității sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță privitor la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută expres în raport.

Ipoteze speciale semnificative: Conform declarațiilor locatarului, coșul de fum având aria construită de 3,98 mp, reprezentat în extrasul C.F. 42050, nu este inclus în aria construită a proprietății evaluate. Clădiria C2 – fost punct termic a fost analizată în ipoteza specială semnificativă în care aria sa construită este de 97,98 mp.

5.3. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul și utilizarea prezentei evaluări, s-au avut în vedere prevederile Standardului de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) cu privire la **valoarea echitabilă**. Conform acestui standard, definiția valorii echitabile este următoarea:

Valoarea echitabilă reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Conform standardului, valoarea echitabilă poate fi utilizată pentru determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.



Metodologia de evaluare aplicată în cadrul prezentului raport include abordarea prin piață, metoda comparației vânzărilor, abordarea prin venit, metoda capitalizării venitului, abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net și metoda devizelor.

Abordarea prin piață se referă la urmărirea estimării valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru un set de proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În cadrul metodei comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse / oferate pentru vânzare sau sunt contractate.

În acest raport de evaluare, abordarea prin piață a fost aplicată pentru amplasamentele analizate, însă nu a fost aplicată în cazul construcțiilor, nefiind identificate pe piață active similare constructiv celor supuse evaluării.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform acestei abordări, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Abordarea prin venit include două metode de evaluare: metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

În cadrul raportului a fost aplicată abordarea prin venit, metoda capitalizării venitului, pentru evaluarea construcțiilor C1, C2 și C3.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri alți factori.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

În cadrul acestui raport a fost aplicată abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net, pentru determinarea valorii construcțiilor C1, C2 și C3, depreciată la data curentă. Totodată, a fost aplicată metoda devizelor în scopul determinării valorii reparațiilor / remedierilor (investițiilor) efectuate de locatar pentru utilizarea normală a construcțiilor.

5.4. Data evaluării / Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2023. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 28.11.2023.

Data raportului este 28.11.2023.

5.5. Data inspecției

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluatorul autorizat Deca VioREL în data de 06.11.2023, în prezența locatarului.



5.6. Sursele de informații utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către proprietar / locatar;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către proprietar/locatar;
- Dimensiunile, ariile construite desfășurate și suprafețele care au condus la identificarea activelor (documentații transmise de client / locatar);
- Informațiile preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informațiile preluate de la agenții imobiliare specializate sau de la alte societăți sau instituții de specialitate, informații care au fost preluate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate din baza de date a evaluatorului, agenții imobiliare, de pe diverse site-uri de imobiliare specializate (romimo.ro, publi24.ro, imobiliare.ro, olx, storia.ro), precum și din cataloagele IROVAL actualizate.

5.7. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Restricții de utilizare: Prezentul raport este întocmit pentru data și în scopul declarat.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Restricții de difuzare și publicare: Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului / utilizatorilor desemnați.

Raportul de evaluare și/sau orice parte sau referire cu privire la acesta, nu poate fi publicat sau transmis unei terțe persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru un alt scop, fără acordul prealabil în scris al evaluatorului.

6. PREZENTAREA DATELOR

6.1. Identificarea proprietății

Tipul și caracteristicile proprietăților: teren intravilan având categoria de folosință "curți construcții" cu suprafața de 184 mp, împreună cu construcțiile edificate pe acesta, și teren intravilan având categoria de folosință "curți construcții" cu suprafața de 222 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta.

Ambele proprietăți supuse evaluării sunt amplasate în Municipiul Reșița, județul Caraș-Severin, în apropiere de strada Calea Caransebeșului, pe partea dreaptă a direcției de mers dinspre cartierul Govândari spre cartierul Țerova din localitate.



Amplasamentele au o suprafață totală de 406 mp (teren intravilan cu suprafața de 184 mp și teren intravilan cu suprafața de 222 mp) iar construcțiile o arie totală construită desfășurată de 331 mp (C1 cu aria construită desfășurată de 171 mp, C2 cu aria construită desfășurată de 98 mp și C3 cu aria construită desfășurată de 62 mp).

Descrierea proprietăților supuse evaluării:

Nr. crt.	Extras C.F.	Denumirea activului	Suprafața/ Aria (mp)
1	38588 Reșița	Teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții	222
2	42050 Reșița	Teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții	184
3	38588-C1 Reșița	Construcții industriale și edilitare (CIE) Spațiu fostă spălătorie , în prezent utilizat ca spațiu de birouri și depozit, fundații de beton armat, pereți exteriori și de compartimentare din cărămidă, acoperiș tip terasă necirculabilă, tencuieli exterioare obișnuite tip strop, finisaje interioare cu tencuieli obișnuite și vopsele lavabile, pardoseli din beton cu podele laminate și gresie / faianță în spațiile umede, tâmplărie din PVC cu geam termoizolant, uși interioare și exterioare metalice, instalații sanitare și electrice noi, activ în stare tehnică bună pus în funcțiune în anul 1970	171
4	42050-C1 Reșița	Construcții anexă (CA) Spațiu fost punct termic , actualmente utilizat ca depozit, fundații de beton armat, pereți exteriori și de compartimentare din cărămidă, acoperiș tip terasă necirculabilă, tencuieli exterioare obișnuite și placaje cu cărămidă bratca, finisaje interioare cu tencuieli obișnuite și vopsele lavabile, pardoseli din beton sclivisit, ferestre metalice cu geam tras simplu și ferestre din cărămidă de sticlă, ușă exterioară metalică, instalații electrice noi, activ în stare tehnică bună pus în funcțiune în anul 1970	98
5	42050-C1 Reșița	Construcții anexă (CA) Spațiu fost garaj auto , în prezent utilizat ca depozit, fundații de beton armat, pereți exteriori și de compartimentare din cărămidă, acoperiș tip terasă necirculabilă, finisaje exterioare și interioare cu tencuieli obișnuite și vopsele lavabile, pardoseli din beton sclivisit, ferestre metalice cu geam tras simplu, uși exterioare metalice, instalații electrice noi, activ în stare tehnică bună, pus în funcțiune în anul 1970	62



Identificarea juridică a proprietăților:

Extras CF nr. 38588 Reșița. Data extrasului: 02.10.2023 (document atașat);

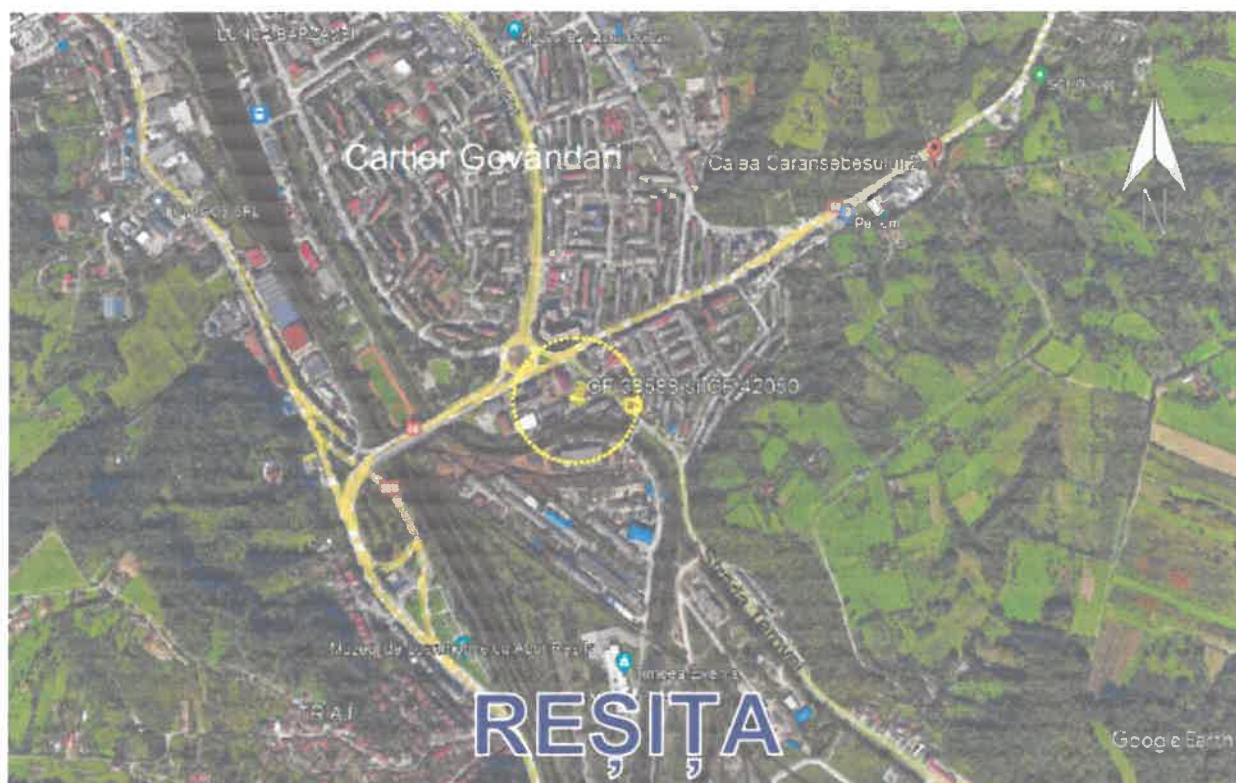
Extras CF nr. 42050 Reșița. Data extrasului: 16.11.2023 (document atașat);

Activele se află în proprietatea Municipiului Reșița, domeniul privat, și sunt libere de sarcini. Proprietățile sunt utilizate de locatar.

6.2. Amplasarea proprietăților

■ proprietățile sunt amplasate în partea mediană a Municipiului Reșița, la intrarea în curtea Liceului Teoretic "Traian Vuia", cu acces auto și pietonal dinspre str. Țerovei, în imediata apropiere a Căii Caransebeșului din localitate;

Plan de amplasament al proprietăților



Coordonatele proprietăților analizate: 45.316158913113235, 21.8806855504625

6.3. Delimitarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea imobiliară evaluată este compusă dintr-un teren intravilan având categoria de folosință "curți construcții" cu suprafața de 184 mp, împreună cu clădiria având aria construită desfășurată de 171 mp edificată pe acesta, și un teren intravilan având categoria de folosință "curți construcții" cu suprafața de 222 mp, împreună cu clădirile având aria construită desfășurată de 160 mp edificate pe acesta, amplasate în Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, în apropiere de strada Calea Caransebeșului și strada Țerovei.



Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților complexe compuse din terenuri intravilane cu construcții, piață a cărei arie geografică se poate defini mai larg ca fiind zona Municipiului Reșița.

În analiza acestei piețe s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințele ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate aflat în analiză.

6.4. Analiza ofertei competitive

Oferta de proprietăți complexe de acest tip, alcătuite din terenuri intravilane și construcții, aflate pentru vânzare în Municipiul Reșița și în localitățile aparținătoare acestuia, este deținută majoritar de persoanele fizice, acestea fiind cele mai active în ceea ce privește numărul de tranzacții pe piața imobiliară specifică.

Pe de altă parte, în ceea ce privește oferta de închiriere a unor astfel de active, aceasta este deținută majoritar de către persoanele juridice, dovedit ca fiind cele mai active pe piața locală a închirierilor imobiliare.

În prezent, oferta pentru acest tip de proprietăți este relativ lipsită de elasticitate, în sensul că existența unei cereri reduse a dus la o diminuare a prețului proprietăților scoase la vânzare, acestea coborând simțitor în ultimii ani, tranzacțiile fiind scăzute ca număr (10 – 12 tranzacții pe an), iar perioada de vânzare medie a unor proprietăți complexe (teren + construcții) situându-se într-un interval de 6 - 12 luni.

Pe de altă parte, ofertele de închiriere a unor active similare se situează la polul opus, în sensul că se identifică o piață activă cu multiple cereri și oferte pentru închiriere, aspect ce a condus la o creștere a prețului proprietăților complexe scoase la închiriere, perioada medie de neocupare a unor astfel de proprietăți fiind de 1 - 3 luni.

Per ansamblu, la data prezentă oferta de vânzare fiind substanțial mai mare decât cererea putem afirma că piața imobiliară analizată este o piață a cumpărătorilor.

6.5. Analiza cererii

Pentru proprietățile complexe de tip similar din zona Municipiului Reșița cererea, deși la acest moment relativ scăzută, se manifestă în special din partea persoanelor juridice.

Din punct de vedere al comportamentului celor care manifestă cererea, distingem și existența unor cereri provenind din partea persoanelor juridice ce doresc mai degrabă să închirieze decât să achiziționeze active similare amplasate în zone bine cotate ale localității, recunoscute pentru traficul pietonal și auto, în vederea deschiderii unor puncte de lucru în domeniile comerț, logistică sau chiar de tip industrial.

Arealul analizat, deși amplasat la distanță medie de zona recunoscută ca având traficul pietonal cel mai intens din Municipiul Reșița (cartierul Govândari), nu prezintă o prea mare atractivitate datorită faptului că se află situat în curtea Liceului Teoretic "Traian Vuia" din localitate și are acces la un drum secundar.



Proprietățile pe care le au în vedere aceste entități, pentru închiriere sau achiziționare, trebuie să prezinte avantajele clasice: amplasare, front stradal, parări, prezența tuturor utilităților necesare, lipsa sau inexistența uneia dintre aceste caracteristici ale proprietăților influențând în mod radical cererea, atât ca potențial de cumpărători interesați cât și ca valoare pe care această categorie de cumpărători este dispusă s-o tranzacționeze.

6.6. Echilibrul pieței

Situația proprietăților imobiliare complexe din Municipiul Reșița se înscrie în trendul specific zonei de sud-vest a țării, evoluția pieței imobiliare fiind încă influențată de declinul economic generat de criza SARSCOV-2 (COVID 19) de la finele anului 2020. Imediat după această perioadă, la începutul căreia s-a constatat o scădere a prețurilor pentru acest tip de proprietăți, a urmat o perioadă de explozie a prețurilor de vânzare, urmată mai târziu de o „echilibrare a pieței” manifestată printr-o ușoară scădere a prețurilor de vânzare însă, totodată, și printr-o creștere semnificativă a chiriilor de piață.

Rezultatul crizei post-COVID 19 a fost o scădere a tranzacțiilor pe piața imobiliară, corelată cu scăderea puterii de cumpărare și percepția asupra valorii a celor care manifestau cerere pentru astfel de proprietăți.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de proprietăți similare, în prezent oferta este ușor mai mare decât cererea, în consecință, piața putând fi în considerată pe mai departe o piață a cumpărătorilor.

În cadrul analizei de piață efectuate, nu au fost identificate proprietăți similare ce dețin clădiri comparabile din punct de vedere constructiv ori ca utilitate, însă, au fost identificate pe piață oferte de vânzare / tranzacții cu terenuri intravilane similare amplasate în arealul de piață delimitat, precum și oferte de închiriere pentru active similare din punct de vedere constructiv ori ca utilitate.

În urma efectuării analizei de piață, s-a identificat că intervalele de tranzacționare pentru terenuri intravilane cu categoria de folosință curți construcții din orașul Reșița se situează la acest moment între 28,68–50,00 EUR/mp.

Totodată, s-a identificat faptul că în Municipiul Reșița chiriile de piață pentru proprietăți similare se situează la acest moment în intervalul valoric de 2,00–5,96 EUR/mp.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7.1. Cea mai buna utilizare (C.M.B.U.)

Conform **Standardului de evaluare - SEV 104 Tipuri ale valorii**, paragrafele:

140.1: „Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.”



140.2: „Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.”

140.5: „Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor aspecte:

- a) Pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participantii de pe piață ar considera a fi rezonabil;
- b) Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism / zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri,
- c) Cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioara rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.”

Având în vedere că proprietățile analizate se pretează la o utilizare cu precădere comercială / industrială datorită:

- Faptului că sunt situate în curtea Liceului Teoretic Traian Vuia din localitate, locație nepretabilă pentru un alt tip de utilizare (ex. rezidențială);
- Aspectului că prin activitatea comercială desfășurată de locatar pe parcursul mai multor ani (15 ani) s-a conferit locației mai degrabă o destinație comercială
- Inexistenței unor factori care să indice în mod rezonabil o altă utilizare mai eficientă;
- Faptului că este improbabilă obținerea de avize, aprobări și autorizări pentru schimbarea actualei utilizări;
- Aspectului că posibila conversie a clădirilor pentru o utilizare alternativă (rezidențială) nu este posibilă fizic, fiind și nefezabilă financiar;
- Faptului că eventualele costuri de conversie ar fi semnificativ mai mari decât plusul de valoare realizat prin conversie la o altă utilizare

*CMBU a proprietății se consideră a fi **utilizarea existentă**, această utilizare îndeplinind criteriile care definesc CMBU și anume fiind posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și maxim productivă.*

7.2. PROCEDURA DE EVALUARE

7.2.1. Modalități de abordare a valorii; Selectarea metodelor adecvate

Modalitățile prin care poate fi abordată valoarea conform Standardului de evaluare SEV 105 - Abordări și metode de evaluare sunt următoarele:

Paragraful 10.1: „Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare, astfel:



- a) abordarea prin piață,
- b) abordarea prin venit
- c) abordarea prin cost

Toate abordările se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

*Paragraful 20.1: „**Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.”*

Paragraful 20.2: „Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se aloce o importanță semnificativă în următoarele situații:

- a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit;*
- b) activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau*
- c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.”*

*Paragraful 40.1: „**Abordarea prin venit** oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.”*

*Paragraful 60.1: „**Abordarea prin cost** oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.”*

În cadrul prezentului raport, pentru determinarea valorii de piață a terenului a fost aplicată abordarea prin piață, metoda comparației vânzărilor iar pentru determinarea valorii de piață a construcțiilor au fost aplicate atât abordarea prin venit, metoda capitalizării venitului cât și abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

În scopul determinării valorii echitabile a proprietății, ce presupune luarea în considerare a unor aspecte ce nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, în corelare cu metoda costului de înlocuire net, a fost utilizată metoda devizelor pentru determinarea valorii depreciate a lucrărilor de reparații / remedieri efectuate de locatar la construcțiile C1 – spațiu fostă spălătorie și C2 - spațiu fost punct termic aparținând locatorului.

Prin aplicarea acestor metode, s-au obținut o serie de valori care au fost interpretate de către evaluator și, prin analiza acestora, s-a format opinia evaluatorului privind valoarea echitabilă a proprietăților supuse evaluării.



7.2.2. Etape parcurse

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către proprietar / locatar;
- inspecția proprietăților și a zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor semnificative care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

7.3. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

7.3.1 Evaluarea terenului - Abordarea prin piață, metoda comparației vânzărilor

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu Standardele de evaluare a bunurilor.

În cadrul abordării prin piață, sunt recunoscute tehnicile cantitative și/sau calitative. Acestea pot fi utilizate atât în mod separat cât și în combinație unele cu altele.

Tehnicile cantitative utilizate în cadrul abordării prin piață sunt după cum urmează:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- analiza pe grupe de date;
- capitalizarea diferențelor de venit.

Tehnicile calitative utilizate în abordarea prin piață sunt astfel:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviurile.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute sau procentuale, respectiv cel mai mic număr de ajustări.



Elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: condiții de comparabilă (marja de negociere a vânzătorilor), drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice.

Importanța acestor criterii a fost luată în calcul în ordinea descrescătoare a prezentării.

În tabelul următor sunt prezentate principalele comparabile avute în vedere pentru estimarea valorii de piață a terenului intravilan evaluat, astfel:

TABEL COMPARABILE

Nr. crt.	Elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei	X	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
2	Restricții legale	intravilan echivalent	intravilan echivalent	intravilan echivalent	intravilan echivalent	intravilan echivalent
3	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
4	Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
5	Condițiile pietei	curente	curente	curente	curente	curente
6	Localizare	Teren intravilan "curti constructii" situat în zona Calea Caransebeșului din mun. Resita	Teren intravilan situat în cartierul Govândari din municipiul Resita	Teren intravilan "curti constructii" situat în zona Calea Caransebeșului, km 5, mun. Resita	Teren intravilan situat în zona Spitalului Județean din municipiul Resita	Teren intravilan situat în zona Moroasa din municipiul Resita
7	Caracteristici fizice					
	Suprafata (mp)	222	500	767	885	1000
	Forma, raport front/adancime	rectangular	rectangular	rectangular	rectangular	rectangular
	Front stradal (m)	18	18	26	24	20
	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (energie electrica., apa, canal, gaz, internet / telefonie	da /da / da / aproape / nu	da /da / da / aproape / nu	da /da / da / aproape / nu	da /da / da / aproape / nu	da /da / da / aproape / nu
9	Zonare	intravilan teren	intravilan teren	intravilan teren	intravilan teren	intravilan teren
10	Cea mai buna utilizare	construibil	construibil	construibil	construibil	construibil
	PRET TOTAL (EURO)	X	20000	22000	37613	50000
	PRET / MP (EURO)	X	40.00	28.68	42.50	50.00

În urma analizei de piață efectuate, au fost identificate un număr de 9 (nouă) comparabile din rândul cărora au fost selectate un număr de 4 (patru) comparabile având caracteristici similare cu proprietățile supuse evaluării.

Amplasamentele comparabile selectate se situează în intervalul de valori de 28,68–50,00 EUR/mp, prețurile mai mari înregistrându-se la proprietățile care au poziționare mai bună, dețin front stradal mai mare, prezintă diverse îmbunătățiri și/sau utilitățile suplimentare comparativ cu subiectul evaluării.

Analiza efectuată prin intermediul abordării prin piață, metoda comparației vânzărilor, este prezentată în următorul tabel:



TABEL METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR

Elemente de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Teren intravilan "curti constructii" situat în zona Calea Caransebeșului din mun. Resita	Teren intravilan situat in cartierul Govândari din municipiul Resita	Teren intravilan "curti constructii" situat în zona Calea Caransebeșului, km 5, mun. Resita	Teren intravilan situat in zona Spitalului Județean din municipiul Resita	Teren intravilan situat in zona Moroasa din municipiul Resita
Data	curente	Curente	curente	curente	curente
Suprafata (mp)	222	500	767	885	1000
Pret vanzare EURO		20000	22000	37613	50000
Pretul de vanzare EURO/mp - criteriul de comparatie	X	40.00	28.68	42.50	50.00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila	X	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Corectie unitara / procentuala	X	-7.50%	-2.38%	-10.60%	-12.00%
Corectie totala pentru tipul comparabilei (euro/mp)	X	-3.00	-0.68	-4.51	-6.00
Pret de vanzare corectat		37.00	28.00	38.00	44.00
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	absolut	Absolute	absolut	absolut	absolut
Corectie unitara / procentuala	X	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru drepturi de proprietate	X	0%	0.00	0%	0%
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	28.00	38.00	44.00
RESTRICTII LEGALE					
Restictii legale - coeficienti urbanistici	intravilan	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie unitara / procentuala	X	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru restictii legale - coeficienti urbanistici	X	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	28.00	38.00	44.00
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	echivalent numerar	echivalent numerar	echivalent numerar	echivalent numerar	echivalent numerar
Corectie unitara / procentuala	X	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru finantare	X	0%	0%	0%	0%
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	28.00	38.00	44.00
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Corectie unitara / procentuala	X	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru conditii de vanzare	X	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	28.00	38.00	44.00
CONDITII DE PIATA					
Conditii ale pietei	curente	Curente	curente	curente	curente
Corectie unitara / procentuala	X	0%	0%	0%	0%



Corectie totala pentru conditii de piata	X	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	28.00	38.00	44.00
LOCALIZARE					
Localizare	Teren intravilan "curti constructii" situat în zona Calea Caransebeşului din mun. Resita	Teren intravilan situat in cartierul Govândari din municipiul Resita	Teren intravilan "curti constructii" situat în zona Calea Caransebeşului, km 5, mun. Resita	Teren intravilan situat in zona Spitalului Judeţean din municipiul Resita	Teren intravilan situat in zona Moroasa din municipiul Resita
Corectia unitara / procentuala	X	0.00%	26.31%	0.00%	-13.64%
Corectie totala pentru conditii de localizare	X	0.00	7.37	0.00	-6.00
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	35.37	38.00	38.00
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune) mp	222	500	767	885	1000
Corectia unitara / procentuala	X	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Corectie totala pentru dimensiuni	X	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	35.37	38.00	38.00
Forma (raport dimensiuni)	rectangular	rectangular	rectangular	rectangular	rectangular
Corectia unitara / procentuala	X	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Corectie totala pentru forma si front stradal	X	0.00	0.00	0.00	0.00
Front stradal (m)	18	18	26	24	20
Corectia unitara / procentuala	X	0.00%	-4.62%	-3.46%	-1.15%
Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)	X	0.00	-1.63	-1.31	-0.44
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	33.73	36.68	37.56
UTILITATI DISPONIBILE					
Utilitati (energie electrica, apa, canalizare, gaz metan, termoficare)	da /da / da / aproape / nu	da /da / da / aproape / nu	da /da / da / aproape / nu	da /da / da / aproape / nu	da /da / da / aproape / nu
Corectia unitara / procentuala	X	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Corectie totala pentru utilitati disponibile	X	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	33.73	36.68	37.56
ZONAREA					
Zonarea-destinatia legala permisa	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil
Corectia unitara / procentuala	X	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru zonare	X	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		37.00	33.73	36.68	37.56
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai buna utilizare	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil
Corectia unitara / procentuala	X	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru cea mai buna utilizare	X	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)	X	37.00	33.73	36.68	37.56
Pret rotunjit (EURO/mp)	X	37.00	33.73	36.68	37.56



Numar de ajustari	X	0	2	1	2
Corectie totala neta	(absolut)	-3.00	5.05	-5.82	-12.44
	(procentual)	-7%	18%	-14%	-25%
Corectie totala bruta	(absolut)	-3.00	5.05	-5.82	-12.44
	(procentual)	-7%	18%	-14%	-25%
PRET TEREN (EUR)	8.215	Comparabila selectată:		A	
PRET TEREN (LEI)	40.850	Curs LEI/ EUR:	4.9725	din 28.11.2023	
PRET TEREN (EUR / MP)	37,00				

Explicarea ajustărilor. Ajustările au fost luate în considerare după cum urmează:

■ Condiții de comparabilă: În urma contactării telefonice a vânzătorilor, comparabilele au fost ajustate negativ cu marjele de ofertare acceptate și comunicate de aceștia. Comparabilele au fost ajustate negativ astfel: comparabila A cu 7,5%, comparabila B cu 2,38%, comparabila C cu 10,6% iar comparabila D cu 12%;

■ Localizare: comparabila B a fost ajustată pozitiv cu 26,31% iar comparabila D a fost ajustată negativ cu 13,64%, diferențe recunoscute de piață în cazul localizării în zone diferite ale orașului comparativ cu proprietatea subiect; Comparabilele A și C nu au fost ajustate.

■ Caracteristici fizice

- *Front stradal*: comparabila B a fost ajustată negativ cu 4,62%, comparabila C a fost ajustată negativ cu 3,46% iar comparabila D a fost ajustată negativ cu 1,15%, diferențe de preț recunoscute de piață în ceea ce privește frontul stradal al comparabilelor față de proprietatea subiect; Nu au mai fost operate alte ajustări.

Având în vedere caracteristicile analizate, valoarea de piață pentru terenul intravilan cu categoria de folosință curți construcții supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii **comparabilei A**, prețului acestei proprietăți nefiindu-i adusă nicio ajustare,.

Astfel, valoarea unitară estimată pentru teren (valoare rotunjită) este de 37,00 euro/mp.

În consecință, valoarea de piață a terenului analizat (suprafață totală 406 mp) este:

$(222 \text{ mp} + 184 \text{ mp} = 406 \text{ mp}) \times 37.00 \text{ euro/mp} = 15.022 \text{ euro}$, rotunjit **15.020 euro**

$(222 \text{ mp} + 184 \text{ mp} = 406 \text{ mp}) \times 183.94 \text{ lei/mp} = 74.680 \text{ lei}$, rotunjit **74.680 lei**

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN INTERMEDIUL ABORDĂRII PRIN PIAȚĂ, METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR	74.680 LEI (15.020 EUR)
Valoarea nu este influențată de T.V.A.	

7.3.2 Evaluarea construcțiilor – Abordarea prin venit

Pentru estimarea cu o cât mai mare acuratețe a valorii construcțiilor supuse evaluării, având în vedere că există suficiente date pe piață cu privire la închirierea unor proprietăți similare, evaluatorul a decis că este oportună utilizarea abordării prin venit, metoda capitalizării venitului.



Abordarea prin venit este bazată pe faptul că proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează sub formă de investiții iar, din punctul de vedere al investitorului, capacitatea acestora de a produce profituri influențează valoarea proprietății.

Așadar, una dintre premisele de bază ale acestui tip de abordare se reflectă în relația de directă proporționalitate dintre capacitatea de generare de profit și valoarea unei proprietăți.

Analizele cu privire la cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți reprezintă punctul de plecare în aplicarea metodei de capitalizare în evaluare. Principiul abordării previzionale reprezintă fundamentul acestui tip de metodă.

Capitalizarea directă este o metodă de capitalizare a venitului utilizată pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Astfel, câștigul luat în considerare este cel prognozat pentru anul următor.

Capitalizarea directă se bazează pe Venitul Brut Potențial, Venitul Brut Efectiv, Venitul Net din Operare, Profitul Net, Venitul aferent Creditului Ipotecar și venitul generat de teren sau clădiri.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare. Această relație este una acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării unor proprietăți comparabile.

Evaluatorul a considerat că rata de capitalizare ori multiplicatorul selectat sunt satisfăcătoare pentru un investitor de talie medie și că perspectivele unor câștiguri viitoare – peste valoarea capitalului investit de acesta – sunt suficient de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux de exploatare poate fi evaluat prin intermediul metodei de capitalizare directă, astfel:

Valoarea = $V_{\text{net operațional}}$ / rata de capitalizare generală (factor de multiplicare)

În condiții normale de piață, se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii nivelului veniturilor rezultate din exploatarea imobilului fie din revânzarea imobilului.

Argumentele ce susțin această afirmație și, totodată, justifică utilizarea acestei metode sunt de factură previzională / de anticipare, astfel:

- Valoarea și venitul care s-ar obține din închirierea proprietății se pot aprecia prin substituie cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului oferă proprietarului posibilitatea de a realiza venituri pe toata durata de viață fizică a acestuia sau să realizeze profit din revânzarea dreptului de proprietate asupra acestuia la finele perioadei de investiție.



Analiza chirilor de piață

Conform studiului de piață realizat în arealul delimitat, prin comparația chirilor de piață solicitate pentru proprietăți similare celor analizate, evaluatorul a identificat faptul că valorile aferente chirilor de piață lunare pentru acest tip de proprietăți se încadrează în următorul interval valoric:

C1 - Spațiu fostă spălătorie (actualmente spațiu birouri și depozit):

TABEL ANALIZĂ CHIRII DE PIAȚĂ		
Chirie EUR/lună	Suprafața	Chirie/ mp/ lună
400	80	5.00
500	100	5.00
5710	1000	5.71
1000	225	4.44
650	109	5.96
Chiria de piață selectată:		5.00

Astfel:

Chiria minimă pentru fiecare tip de clădire (EUR / mp / lună)	4,44
Chiria maximă pentru fiecare tip de clădire (EUR / mp / lună)	5.96

C2 - Spațiu fost punct termic (actualmente spațiu depozitare):

TABEL ANALIZĂ CHIRII DE PIAȚĂ		
Chirie EUR/lună	Suprafața	Chirie/ mp/ lună
100	40	2.50
500	250	2.00
545	109	5.00
Chiria de piață selectată:		3.35

Astfel:

Chiria minimă pentru fiecare tip de clădire (EUR / mp / lună)	2,00
Chiria maximă pentru fiecare tip de clădire (EUR / mp / lună)	5.00

C3 - Spațiu fost garaj auto (actualmente spațiu depozitare):

TABEL ANALIZĂ CHIRII DE PIAȚĂ		
Chirie EUR/lună	Suprafața	Chirie/ mp/ lună
60	18	3.35
120	30	4.00
100	24	4.17
110	25	4.40
Chiria de piață selectată:		3.35

Astfel:

Chiria minimă pentru fiecare tip de clădire (EUR / mp / lună)	3,35
Chiria maximă pentru fiecare tip de clădire (EUR / mp / lună)	4.17



Valorile utilizate în aplicarea acestei metode sunt exprimate în moneda națională și previzionarea veniturilor se face pe o perioadă de un an, începând cu noiembrie 2023. Etapele parcurse în cadrul acestei metode sunt următoarele:

■ **Determinarea Venitului Brut Potențial**

Venitul Brut Potențial reprezintă venitul total generat din utilizarea maximă, înaintea deducerii cheltuielilor de exploatare.

■ **Determinarea Venitului Brut Efectiv**

Venitul Brut Efectiv reprezintă venitul total anticipat după deducerea provizioanelor legate de gradul de ocupare și posibilitatea de încasare a chiriilor.

Din datele colectate de pe piață și din interviuarea unor agenții imobiliare, evaluatorul a determinat că pentru acest tip de proprietate (apartament cu o cameră și dependințe) pierderile din neocupare și neîncasarea chiriilor se cifrează la 10%.

■ **Determinarea Cheltuielilor de Exploatare**

În contextul acestei metode, cheltuielile fixe reprezintă acele cheltuieli independente de veniturile realizate din activitatea desfășurată, respectiv taxele și impozitele aferente proprietății.

Venit Net din Exploatare = Venit Brut Efectiv – Cheltuieli din Exploatare

Spațiu fostă spălătorie (actualmente spațiu birouri și depozit):

$$VNE = 45.916 - 9.136 = 36.780 \text{ LEI}$$

Spațiu fost punct termic (actualmente spațiu depozitare):

$$VNE = 17.104 - 3.675 = 13.429 \text{ LEI}$$

Spațiu fost garaj auto (actualmente spațiu depozitare):

$$VNE = 11.160 - 1.531 = 9.629 \text{ LEI}$$

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare. Această relație este una acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a proprietăților tranzacționate care au fost și închiriate până la momentul vânzării sau unul apropiat acestuia.

Având în vedere zona în care sunt amplasate proprietățile analizate, pe de o parte, și tipul acestora, pe de altă parte, evaluatorul a selectat ca adecvate pentru calculul ratei de capitalizare următoarele chirii de piață:

Spațiu fostă spălătorie (actualmente birouri și depozit): de 5,00 EUR/mp;

Spațiu fost punct termic (actualmente spațiu depozitare): de 3,35 EUR/mp;

Spațiu fost garaj auto (actualmente spațiu depozitare): de 3,35 EUR/mp.



În urma identificării unor tranzacții cu proprietăți care au fost recent închiriate, rata de capitalizare calculată din informațiile de piață obținute este după cum urmează:

C1 - Spațiu fostă spălătorie (actualmente birouri și depozit):

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE (Rc)	
Chiria minima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	4.44
Chiria maxima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	5.96
Pret vanzare minim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	870
Pret vanzare maxim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	950
Rata de capitalizare minima (%)	7.66
Rata de capitalizare maxima (%)	9.42
Rata de capitalizare (Rc) selectata (%):	8.54

C2 - Spațiu fost punct termic (actualmente spațiu depozitare):

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE (Rc)	
Chiria minima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	2.00
Chiria maxima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	5.00
Pret vanzare minim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	630
Pret vanzare maxim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	828
Rata de capitalizare minima (%)	4.76
Rata de capitalizare maxima (%)	9.06
Rata de capitalizare (Rc) selectata (%):	6.91

C3 - Spațiu fost garaj auto (actualmente spațiu depozitare):

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE (Rc)	
Chiria minima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	3.35
Chiria maxima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	4.40
Pret vanzare minim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	240
Pret vanzare maxim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	258
Rata de capitalizare minima (%)	20.95
Rata de capitalizare maxima (%)	25.60
Rata de capitalizare (Rc) selectata (%):	23.28

Determinarea valorii curente a proprietății (V)

V = Venit net din exploatare / Rata de capitalizare

Spațiu fostă spălătorie (actualmente birouri și depozit):

36.780 LEI / 8,54% = 430.620 LEI (echivalentul 86.600 EUR)

Spațiu fost punct termic (actualmente spațiu depozitare):

13.429 LEI / 6,91% = 201.885 LEI (echivalent 40.600 EUR)



Spațiu fost garaj auto (actualmente spațiu depozitare):

9.629 LEI / 23,28% = 41.370 LEI (echivalent 8.320 EUR)

TOTAL VALOARE DE PIAȚĂ CONSTRUCȚII: 673.875 LEI (echivalent 135.520 EUR)

Astfel, valoarea de piață a construcțiilor (C1 spațiu fostă spălătorie - actualmente birouri și depozit, C2 spațiu fost punct termic - actualmente spațiu depozitare și C3 spațiu fost garaj auto - actualmente spațiu depozitare), determinată prin intermediul abordării prin venit, metoda capitalizării, este următoarea:

VALOAREA DE PIAȚĂ A CONSTRUCȚIILOR ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT, METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI	673.875 LEI (135.520 EUR)
<i>*Fișa de calcul este prezentată în anexa raportului</i>	

7.3.3 Evaluarea construcțiilor - Abordarea prin cost

Pentru evaluarea construcțiilor existente pe amplasamente, evaluatorul a decis că este oportună și aplicarea metodei costului de înlocuire net (CIN), utilizând în acest scop catalogul actualizat "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole", autor ing. Corneliu Șchiopu, editura IROVAL București 2019.

Costul de înlocuire net (CIN) reprezintă costul de înlocuire din care se scade deprecierea sau costul ce ar fi suportat pe piață pentru achiziționarea unui activ înlocuitor cu utilitate echivalentă.

În evaluarea bunurilor imobile, abordarea prin costuri are un rol important întrucât se poate aplica atât acelor categorii de bunuri imobiliare care au o piață dar și acelor bunuri imobiliare care nu au o piață, denumite proprietăți specializate, a celor nefinalizate, afectate sau care necesită reabilitări, modernizări, dezvoltări.

Una dintre caracteristicile importante a acestei abordări este aceea că face diferența între valoarea unei proprietăți imobiliare și costurile de: amenajare (a terenului), constructive, extindere, înlocuire, substituție sau reconstructive, reabilitare, modernizare, depreciere, completare, demolare, deconstrucție (la construcții), dar și de deprecierea fizică și morală, deci pierderea de valoare.

În cazul evaluărilor bazate pe piață, abordarea prin costuri este des utilizată la evaluarea construcțiilor noi sau aproape noi. Pe de altă parte, această abordare este utilă și în evaluarea non-piață, întrucât permite și evaluarea construcțiilor specializate sau unicat, inclusiv cele cu valoare istorică de patrimoniu.

Utilitatea aplicării acestui tip de abordare rezidă și în faptul că se pretează a fi utilizată la evaluarea construcțiilor nefinalizate, a construcțiilor aflate în stadiul de proiect, a construcțiilor avariate în vederea reabilitării, la construcțiile ce necesită renovări, extinderi și/sau modernizări.



Pașii de parcurs în aplicarea metodologiei CIN sunt următorii:

1. Estimarea costului de înlocuire brut a amenajărilor terenurilor și construcțiilor atașate din care să se scadă deprecierea (fizică, funcțională și/sau externă, după caz);
2. Ajustările fișei de cost selectată;
3. Calculul depreciierilor.

Deprecierea este văzută ca o pierdere de valoare a proprietății datorată scăderii utilității din diverse motive: uzura fizică, morală (perimare), schimbări tehnologice sau de comportament uman, preferințe, influența modificărilor în mediul natural, etc.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
 - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea funcțională, ce poate fi:
 - recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă sau economică.

Condițiile care au stat la baza derminării gradului de uzură sunt:

- a) **Condițiile de exploatare:** Condiții de exploatare: normale
- b) **Starea tehnică considerată în urma inspecției fizice:** Stare tehnică bună, locatarul efectuând toate reparațiile și remedierile necesare funcționării normale a clădirilor.
- c) **Deteriorarea fizică normală:** Deprecierea fizică s-a estimat în baza prevederilor Ghidului cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală indicativ P-135, iar deprecierele recuperabile și nerecuperabile ale elementelor cu viață scurtă și lungă sunt calculate în devizele lucrărilor de reparații / remediere a construcțiilor prezentate de locatar, fiind considerate că urmează aceeași depreciere fizică cu cea a construcțiilor supuse evaluării. Anul finalizării clădirilor este 1970.
- d) **Depreciere funcțională:** o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu a fost identificată în urma inspecției pe teren.
- e) **Deprecierea din cauze externe:** nu a fost identificată.

Denumire activ*	Descriere	Valoare EURO	Valoare LEI
Spațiu fostă spălătorie, actualmente spațiu birouri și depozit	Construcție realizată în anul 1970, fundații de beton armat, pereți exteriori și de compartimentare din cărămidă, acoperiș tip terasă necirculabilă, tencuieli exterioare obișnuite tip strop, finisaje interioare cu tencuieli obișnuite și vopsele lavabile, pardoseli din podele laminate și gresie / faianță în spațiile umede, tâmplărie din PVC cu geam termoizolant, uși interioare și exterioare metalice, instalații sanitare și electrice noi, activ în stare tehnică bună	86.435	429.790

- Fișa de calcul este prezentată în anexa raportului de evaluare -



Denumire activ*	Descriere	Valoare EURO	Valoare LEI
Spațiu fost punct termic, actualmente spațiu depozitare	Construcție realizată în anul 1970, fundații de beton armat, pereți exteriori și de compartimentare din cărămidă, acoperiș tip terasă necirculabilă, tencuieli exterioare obișnuite și placaje cu cărămidă bratca, finisaje interioare cu tencuieli obișnuite și vopsele lavabile, pardoseli din beton sclivisit, ferestre metalice cu geam tras simplu și ferestre din cărămidă de sticlă, ușă exterioară metalică, instalații electrice noi, activ în stare tehnică bună	40.540	201.590

- Fișa de calcul este prezentată în anexa raportului de evaluare -

Denumire activ*	Descriere	Valoare EURO	Valoare LEI
Spațiu fost garaj auto, actualmente spațiu depozitare	Construcție realizată în anul 1970, fundații de beton armat, pereți exteriori și de compartimentare din cărămidă, acoperiș tip terasă necirculabilă, finisaje exterioare și interioare cu tencuieli obișnuite și vopsele lavabile, pardoseli din beton sclivisit, ferestre metalice cu geam tras simplu, uși exterioare metalice, instalații electrice noi, activ în stare tehnică bună	8.310	41.345

- Fișa de calcul este prezentată în anexa raportului de evaluare -

Astfel, valoarea construcțiilor determinată prin abordării prin cost, metoda costului de înlocuire, este după cum urmează:

Spațiu fostă spălătorie, actualmente spațiu depozitare: 429.790 LEI (86.435 EUR)

Spațiu fost punct termic, actualmente spațiu depozitare: 201.590 LEI (40.540 EUR)

Spațiu fost garaj auto, actualmente spațiu depozitare: 41.345 LEI (8.310 EUR)

TOTAL VALOARE DE PIAȚĂ CONSTRUCȚII: 672.725 LEI (135.285 EUR)

VALOAREA DE PIAȚĂ A CONSTRUCȚIILOR ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST, METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE	672.725 LEI (135.285 EUR)
<i>*Fișa de evaluare este prezentată în anexa raportului. Valoarea prezentată mai sus nu include valoarea terenului.</i>	

După cum se poate observa din cele expuse anterior, prezentând o diferență de numai 0,02%, valorile estimate prin intermediul abordării prin venit, metoda capitalizării directe, și abordării prin cost, metoda costului de înlocuire, sunt extrem de apropiate.



7.3.4 Evaluarea lucrărilor de reparații / remediere efectuate de către locatar - Metoda devizelor

În vederea evaluării lucrărilor de reparații / remediere efectuate de locatar pentru aducerea construcțiilor în stare normală de utilizare (stare tehnică bună), în scopul eliminării deprecierilor fizice recuperabile și nerecuperabile identificate la data preluării clădirilor, a fost utilizată metoda devizelor prezentată în anexa raportului de evaluare.

Centralizatorul lucrărilor de reparații / remediere efectuate de către locatar în scop aducerii în stare de utilizare normală a clădirilor C1 - Spațiu fostă spălătorie și C2 - Spațiu fost punct termic (clădirea C3 - Spațiu fost garaj auto nu a beneficiat de lucrări de reparații / remediere), este după cum urmează:

Obiectivul: Reabilitare spatii Liceul Traian Vuia, mun. Resita, jud. Caras Severin

Obiectul: Reabilitare spatii – SPALATORIE

Formularul C1 - Centralizatorul obiectivului

Nr	Denumire	Devize (Lei fara TVA)	Echipamente (Lei fara TVA)
1	REPARATII –SPALATORIE	312917.73	0
TOTAL VALOARE DEVIZE (fara TVA):		312917.73	
TOTAL VALOARE ECHIPAMENTE (fara TVA):			0
TOTAL VALOARE (fara TVA):			312917.73
Taxa pe valoarea adaugata (19 %):			59454.37
TOTAL VALOARE:			372372.09

Raport generat cu programul WinDocDeviz, creat de Softmagazin; www.deviz.ro;

Obiectivul: Reabilitare spatii Liceul Traian Vuia, mun. Resita, jud. Caras Severin

Obiectul: Reabilitare spatii - PUNCT TERMIC

Formularul C1 - Centralizatorul obiectivului

Nr	Denumire	Devize (Lei fara TVA)	Echipamente (Lei fara TVA)
1	REPARATII PUNCT TERMIC	115217.26	0
2	DEZAFECTARE INSTALATII TERMICE	20446.07	0
TOTAL VALOARE DEVIZE (fara TVA):		135663.33	
TOTAL VALOARE ECHIPAMENTE (fara TVA):			0
TOTAL VALOARE (fara TVA):			135663.33
Taxa pe valoarea adaugata (19 %):			25776.03
TOTAL VALOARE:			161439.37

Raport generat cu programul WinDocDeviz, creat de Softmagazin; www.deviz.ro;



Conform devizelor de lucrări de reparații / remediere prezentate de către locatar pentru construcțiile C1 – Spațiu fostă spălătorie și C2 – Spațiu fost punct termic (documente atașate prezentului raport), valoarea totală netă a lucrărilor este următoarea:

Construcție C1 – Spațiu fostă spălătorie	312.918 LEI (62.930 EUR)
Construcție C2 – Spațiu fost punct termic	135.663 LEI (27.283 EUR)

Aceste valori sunt însă valori actuale / curente (lucrările aferente construcției C1 au fost efectuate de locatar în anul 2008 iar lucrările aferente construcției C2 au fost efectuate de acesta în anul 2011) necesitând o ajustare corespunzătoare pentru vechime / vârstă.

Deprecierea corespunzătoare pentru vechime / vârstă a fost preluată din Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală indicativ P-135, considerându-se că tipul de lucrări de reparații / remediere a construcțiilor, ce implică în cea mai mare măsură elemente cu viață lungă, urmează aceeași depreciere fizică cu cea a construcțiilor.

Conform ghidului amintit, pentru lucrările de reparații / remediere a construcției C1 – Spațiu fostă spălătorie (actualmente spațiu birouri și depozit), deprecierea fizică corespunzătoare vechimii de 15 ani a lucrărilor (efectuate în anul 2008) este stabilită în cadrul subgrupeii 1.1 – Clădiri industriale la un procent de 13%.

Pentru verificare, a fost calculată deprecierea fizică corespunzătoare vechimii de 15 ani a lucrărilor de reparații / remediere a construcției C1 – Spațiu fostă spălătorie (actualmente spațiu birouri și depozit), efectuate în anul 2008, prin metoda analizei vârstă / durată de viață ($10 \text{ ani} / 60 \text{ ani} = 0,167$, adică 17%), considerând utilizarea clădirii în mediu umed / agresiv) rezultat apropiat de cel obținut prin utilizarea Ghidului cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală P-135.

În același context, pentru lucrările de reparații / remediere a construcției C2 – Spațiu fost punct termic (actualmente spațiu de depozitare), deprecierea fizică corespunzătoare vechimii de 12 ani a lucrărilor (efectuate în anul 2011) este stabilită în cadrul subgrupeii 1.6,5.1 – Puncte termice la un procent de 18%.

Pentru verificare, a fost calculată deprecierea fizică corespunzătoare vechimii de 12 ani a lucrărilor de reparații / remediere a construcției C1 – Spațiu fostă spălătorie (actualmente spațiu birouri și depozit), efectuate în anul 2011, prin metoda analizei vârstă / durată de viață ($12 \text{ ani} / 60 \text{ ani} = 0,20$, adică 20%), rezultat apropiat de cel obținut prin utilizarea Ghidului cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală P-135.

Prin urmare, valorile depreciate ale lucrărilor de reparații / remediere a construcțiilor C1 - Spațiu fostă spălătorie și C2 - Spațiu fost punct termic, considerate conform Ghidului cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală P-135, sunt după cum urmează:

Construcție C1 Spațiu fostă spălătorie	$312.918 \text{ LEI} \times 0,87 = 272.240 \text{ LEI}$
Construcție C2 Spațiu fost punct termic	$135.663 \text{ LEI} \times 0,82 = 111.230 \text{ LEI}$

Respectiv:

Construcție C1 Spațiu fostă spălătorie	$272.238 \text{ LEI} / 4,9725 \text{ LEI/EUR} = 54.750 \text{ EUR}$
Construcție C2 Spațiu fost punct termic	$111.244 \text{ LEI} / 4,9725 \text{ LEI/EUR} = 22.370 \text{ EUR}$



Fiind astfel determinată valoarea depreciată a lucrărilor de reparații / remediere efectuate la construcțiile C1 și C2, pentru estimarea valorii echitabile a proprietății, pe mai departe s-a procedat la deducerea acestor valori din valorile determinate prin intermediul abordării prin venit, metoda capitalizării directe și, respectiv, abordării prin cost, metoda costului de înlocuire net.

După deducerea valorii depreciate a lucrărilor de reparații / remediere asupra construcțiilor C1 și C2 din valoarea estimată ca urmare a aplicării **abordării prin venit, metoda capitalizării directe**, s-au obținut următoarele valori rotunjite:

Construcție C1 Spațiu fostă spălătorie 430.620 LEI - 272.240 LEI = 158.380 LEI

Construcție C2 Spațiu fost punct termic 201.885 LEI - 111.230 LEI = 90.655 LEI

Respectiv:

Construcție C1 Spațiu fostă spălătorie 158.380 LEI / 4,9725 LEI/EUR = 31.850 EUR

Construcție C2 Spațiu fost punct termic 90.655 LEI / 4,9725 LEI/EUR = 18.230 EUR

Pentru verificare, s-a procedat la deducerea valorii depreciate a lucrărilor de reparații / remediere asupra construcțiilor C1 și C2 din valoarea estimată ca urmare a aplicării **abordării prin cost, metoda costului de înlocuire net (valori rotunjite)**, astfel:

Construcție C1 Spațiu fostă spălătorie 429.790 LEI - 272.240 LEI = 157.550 LEI

Construcție C2 Spațiu fost punct termic 201.590 LEI - 111.230 LEI = 90.360 LEI

Respectiv:

Construcție C1 Spațiu fostă spălătorie 157.550 LEI / 4,9725 LEI/EUR = 31.685 EUR

Construcție C2 Spațiu fost punct termic 90.360 LEI / 4,9725 LEI/EUR = 18.170 EUR

În urma deducerii valorilor depreciate aferente reparațiilor / remedierilor efectuate de locatar în vederea determinării valorii echitabile, se observă că diferența dintre rezultatele obținute este una nesemnificativă, în cazul construcției C1 cifrându-se la suma de 830 LEI (165 EUR), adică un procent de 0,52%, iar în cazul construcției C2 ridicându-se la suma de 295 LEI (59 EUR), adică un procent de numai 0,03%.

În ceea ce privește construcția C3 – Spațiu fost garaj auto, care nu a beneficiat de lucrări de reparații / remedieri, valorile obținute prin abordarea prin venit, metoda capitalizării directe și abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire, sunt astfel:

Abordare prin venit, metoda capitalizării directe:

Construcție C3 Spațiu fost garaj auto 41.370 LEI (echivalent 8.320 EUR)

Abordare prin cost, metoda costului de înlocuire:

Construcție C3 Spațiu fost garaj auto 41.345 LEI (echivalent 8.315 EUR)

În acest caz diferența dintre rezultatele obținute este aproape inexistentă, aceasta cifrându-se la suma de 25 LEI (5 EUR), adică un procent de numai 0,01%,

Toate aceste aspecte relevă credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, având în vedere scopul evaluării și utilizarea desemnată.



8. ANALIZA REZULTATELOR; CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor și metodelor de evaluare sunt astfel:

a) Valoarea de piață a terenului intravilan, determinată prin intermediul **abordării prin piață, metoda comparației vânzărilor**:

	74.680 LEI (echivalent 15.020 euro)	plus
Valoarea de piață a construcțiilor, determinată prin abordarea prin venit, metoda capitalizării :		
C1 - Spațiu fostă spălătorie	430.620 LEI (echivalent 86.600 EUR)	plus
C2 – Spațiu fost punct termic:	201.885 LEI (echivalent 40.600 EUR)	plus
C3 – Spațiu fost garaj auto:	41.370 LEI (echivalent 8.320 EUR)	=
Valoare totală de piață:	748.555 LEI (echivalent 150.540 EUR)	minus
Valoare depreciată reparații:	383.470 LEI (echivalent 77.120 EUR)	=
Valoare echitabilă:	365.085 LEI (echivalent 73.420 EUR)	

b) Valoarea de piață a terenului intravilan, determinată prin intermediul **abordării prin piață, metoda comparației vânzărilor**:

	74.680 LEI (echivalent 15.020 euro)	plus
Valoarea de piață a construcțiilor, determinată prin abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire :		
C1 - Spațiu fostă spălătorie:	429.790 LEI (echivalent 86.435 EUR)	plus
C2 – Spațiu fost punct termic:	201.590 LEI (echivalent 40.540 EUR)	plus
C3 – Spațiu fost garaj auto:	41.345 LEI (echivalent 8.310 EUR)	=
Valoare totală de piață:	747.405 LEI (echivalent 150.305 EUR)	minus
Valoare depreciată reparații:	383.470 LEI (echivalent 77.120 EUR)	=
Valoare echitabilă:	363.935 LEI (echivalent 73.185 EUR)	

CONCLUZIE

Având în vedere credibilitatea, relevanța, adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare, calitatea și cantitatea informațiilor, scopul evaluării și caracteristicile proprietăților, pentru determinarea **valorii echitabile** a proprietății descrise evaluatorul a selectat situația a) prezentată anterior (abordarea prin piață, metoda comparației vânzărilor pentru terenul intravilan, abordarea prin venit, metoda capitalizării venitului pentru construcții, și metoda de vizelor pentru reparațiile/ remedierile efectuate de locatar, astfel:

VALOAREA ECHITABILĂ ESTIMATĂ PENTRU PROPRIETATE	365.085 LEI (73.420 EUR)
Valoarea enunțată mai sus nu este influențată de T.V.A.	



Prezentată sintetic, valoarea echitabilă a proprietății imobiliare este după cum urmează:

Nr	C E nr	Denumire	Suprafata/	EUR /	Valoare	Valoare
...	...	...	...	...	...	...
1	38588 Resita	Teren intravilan curți construcții	222	37,00	8.215	40.850
2	42050 Resita	Teren intravilan curți construcții	194	37,00	8.000	33.000
3	38588-C1 Reșița	Spațiu fostă spălătorie (C1)	171	186,26	31.850	158.380
4	42050-C1 Reșița	Spațiu fost punct termic (C2)	98	186,02	18.230	90.655
5	42050-C2 Reșița	Spațiu fost garaj auto (C3)	62	134,19	8.320	41.370
VALOARE ECHITABILĂ TOTALĂ PROPRIETATE:					73.420	365.085

Valoarea echitabilă nu este afectată de T.V.A., această taxă fiind un element de fiscalitate care poate apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (persoane juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice, în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (plătitoare sau nu de T.V.A.).

- Valoarea include amplasamentele și clădirile edificate pe acestea;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare, impozitare, raportare financiară, garantarea împrumutului sau oricare altă valoare diferită de cea enunțată;
- Cursul de schimb LEI / EUR considerat este de 1€ = 4,9725 RON, din 28.11.2023;
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor de evaluare 2022 (SEV 100 – Cadrul General), IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare (SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării), IVS 102 – Implementare (SEV 102 - Implementare), IVS 103 – Raportarea evaluării (SEV 103 - Raportare), IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare) și a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, cuprinde descrierea tuturor datelor, analizelor, calculelor și raționamentelor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau deviere de la prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR ediția 2022.

Viorel DECA
Membru titular ANEVAR,
Evaluator autorizat
Evaluarea Proprietăților Imobiliare
Legitimția nr. 12035 / 2023

S.C. DEVIO CONCEPT S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR
Autorizația Nr. 0445 / 2023



ANEXE



FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII



FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII



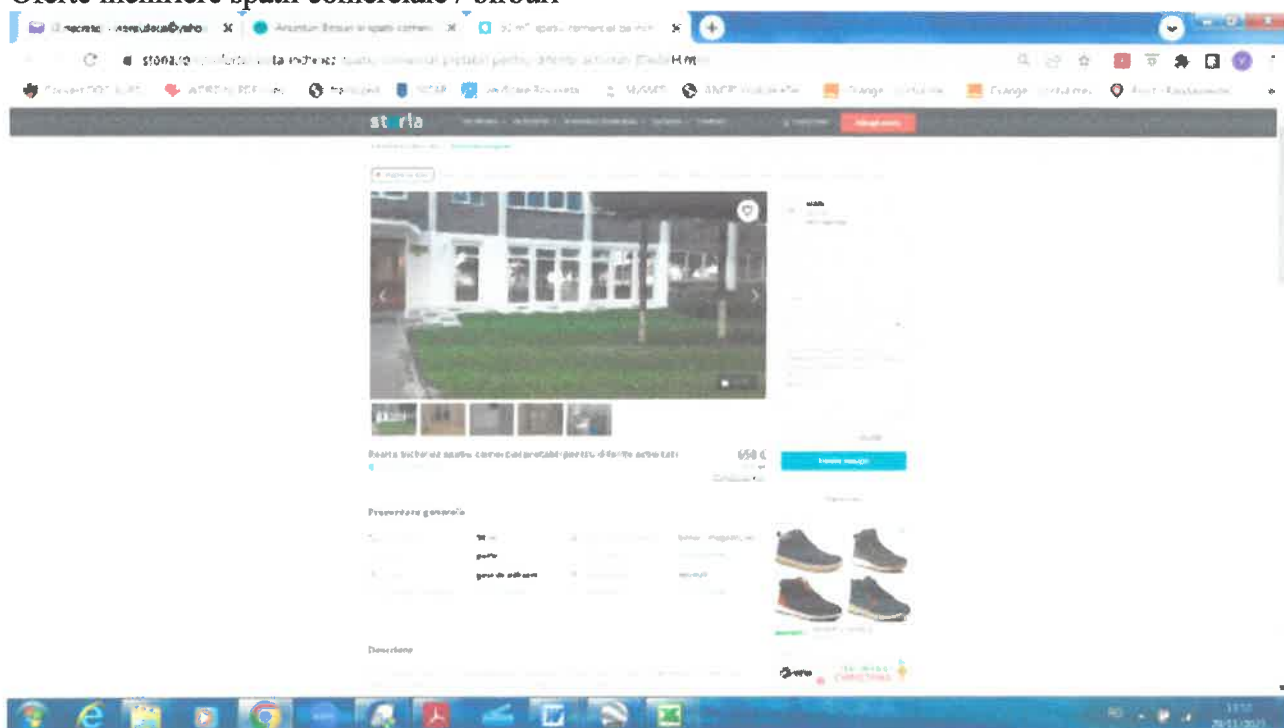
FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII



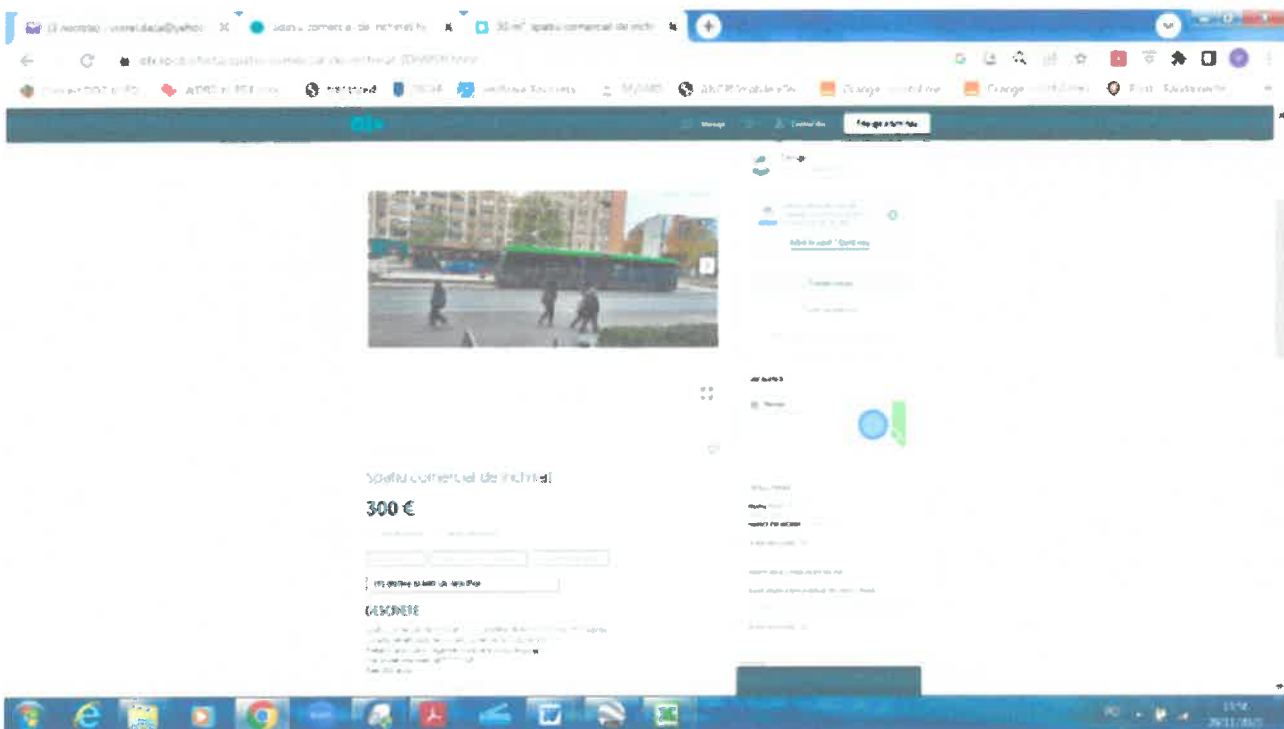
FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII



Oferte închiriere spatii comerciale / birouri

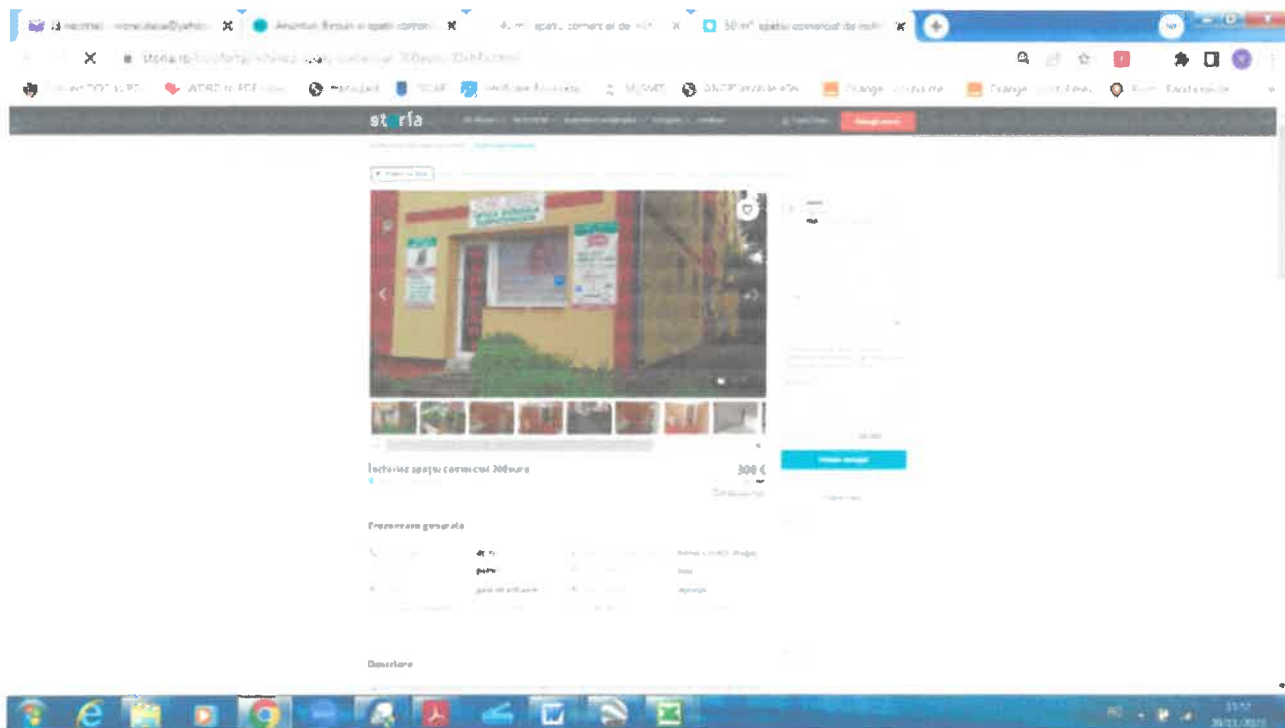


<https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-inchiriez-spatiu-comercial-pretabil-pentru-diferite-activitati-IDwSkH.html>

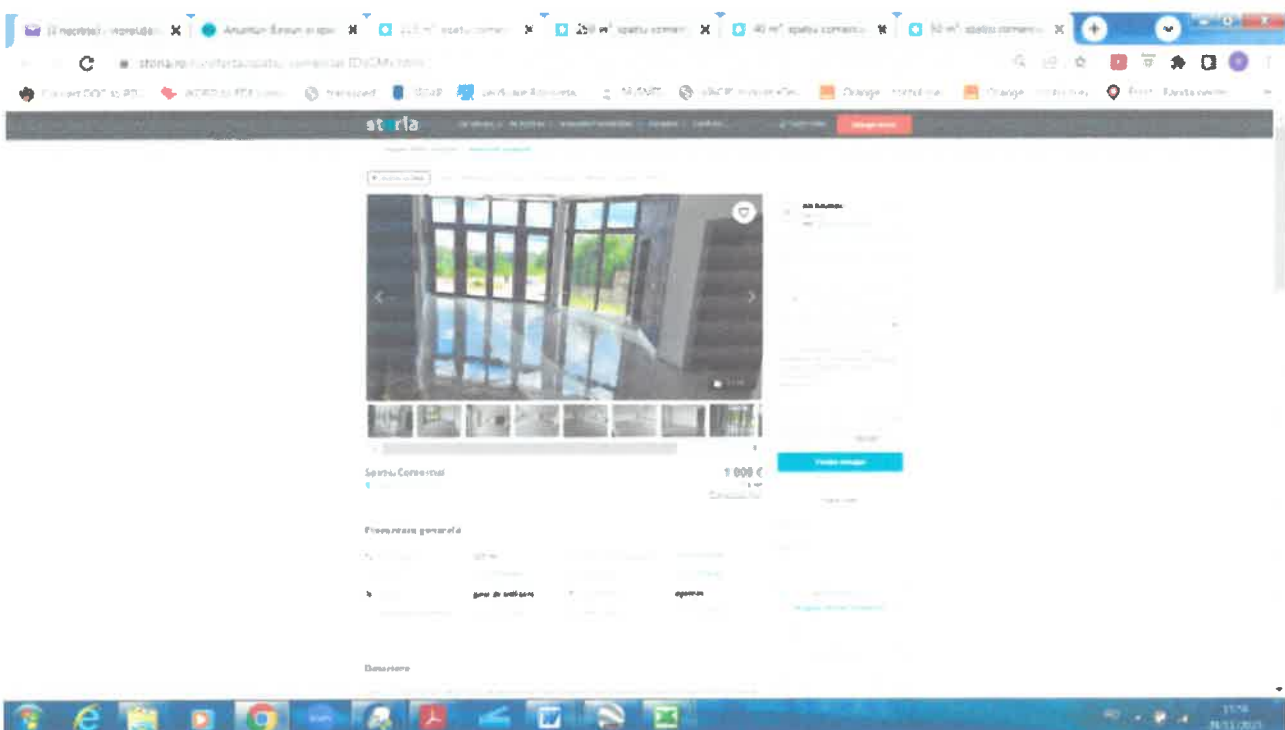


<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDhMSfI.html>



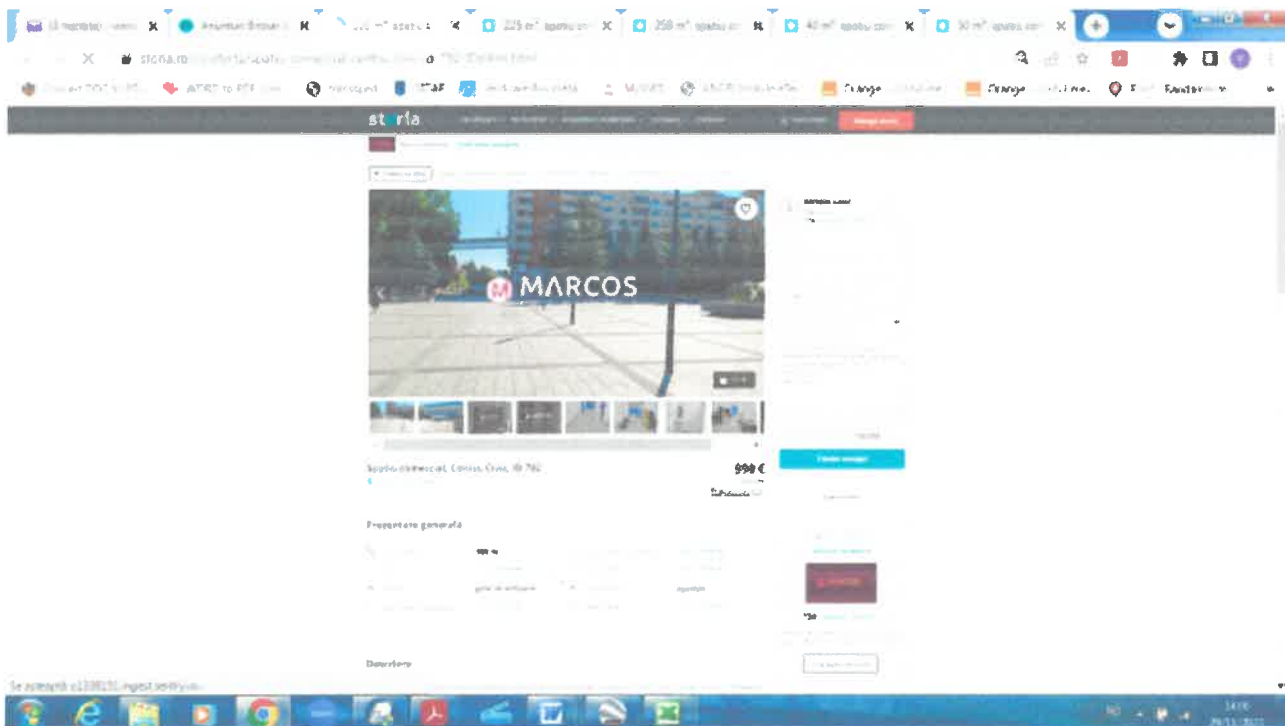


<https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriez-spaiu-comercial-300euro-IDvhFx.html>

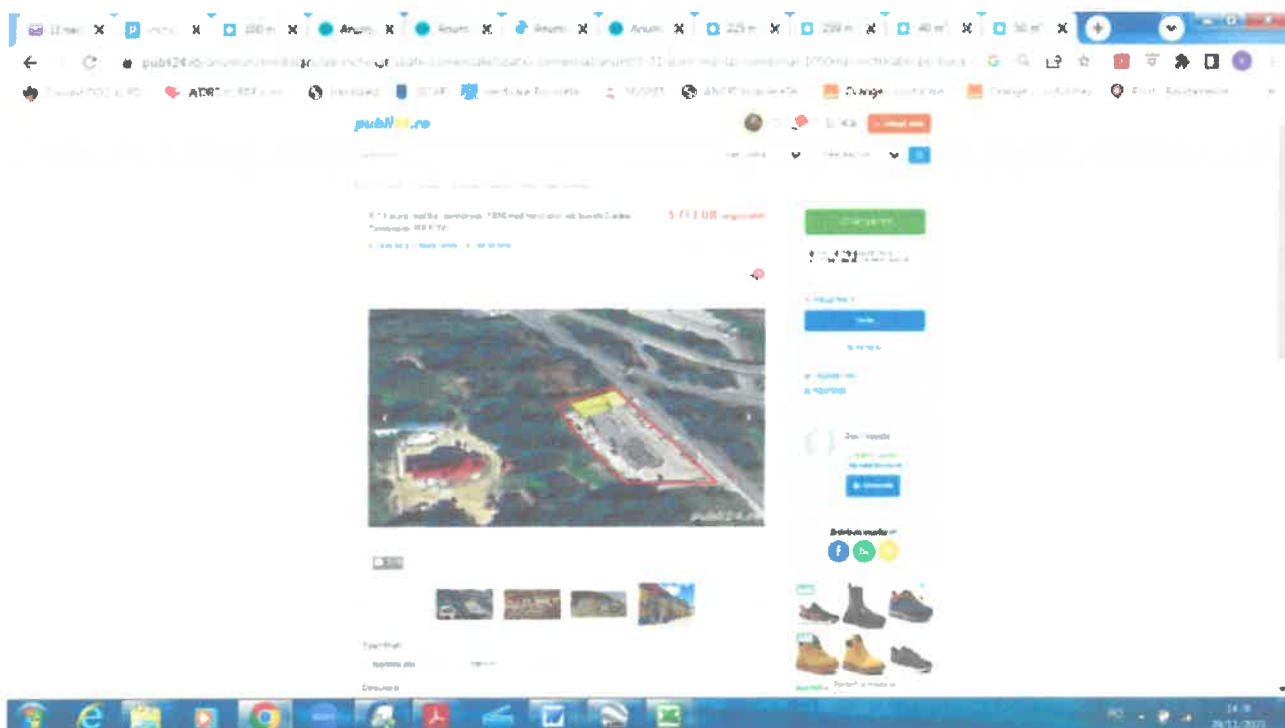


<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-IDsGMx.html>



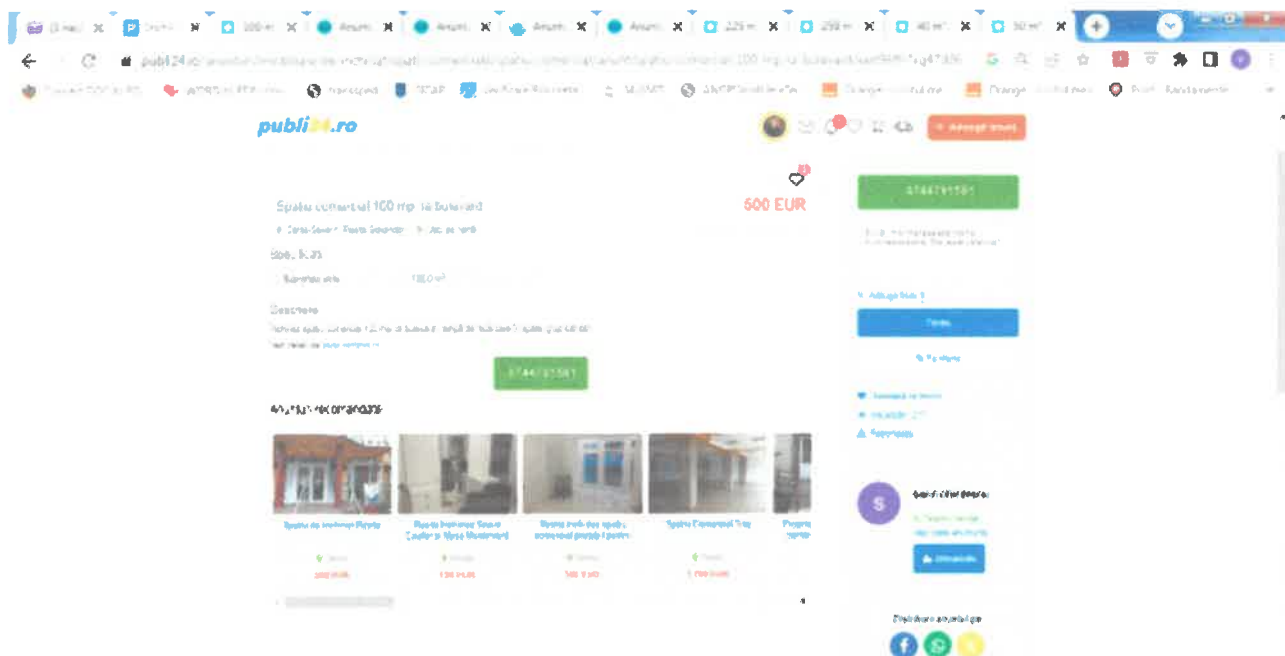


<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-centru-civic-id-792-IDo4lm.html>

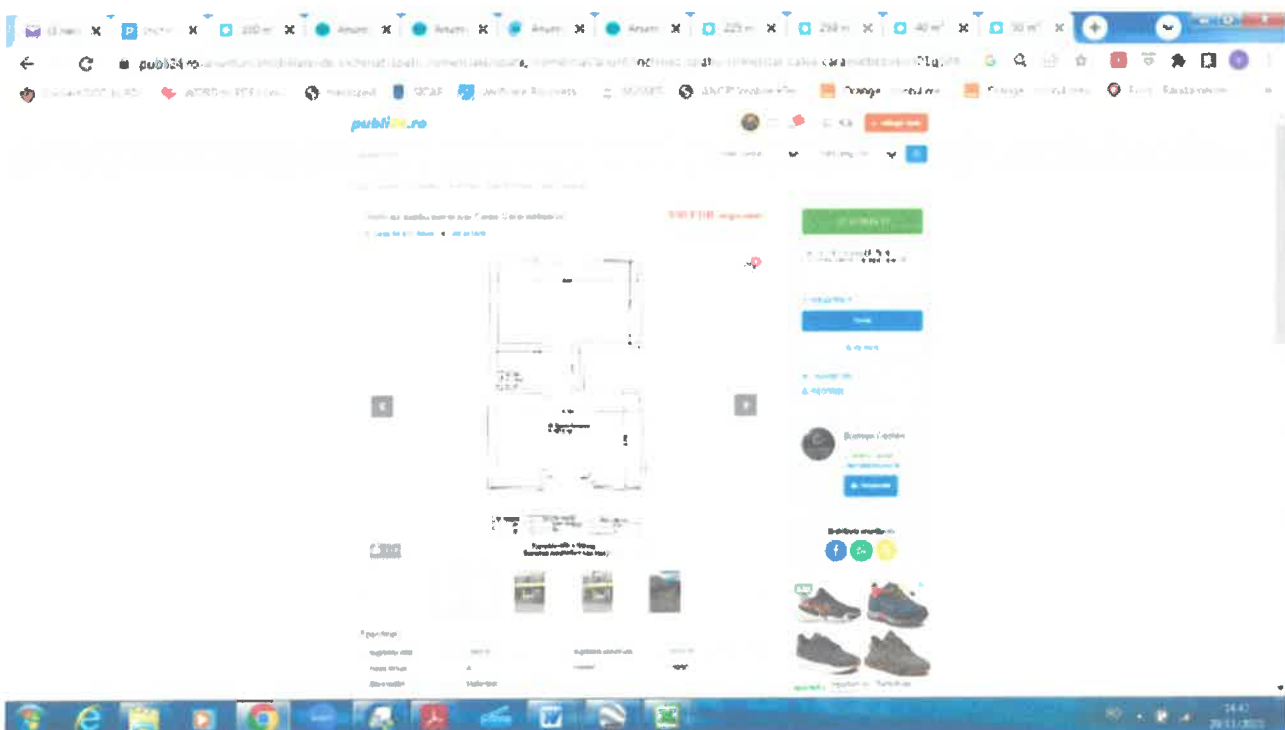


<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/5-71-euro-mp-sp-comercial-1050mp-inchiribil-pe-bucati-calea-timisoarei-resita/2eg3004g95i87298efig446929eehg6.html>



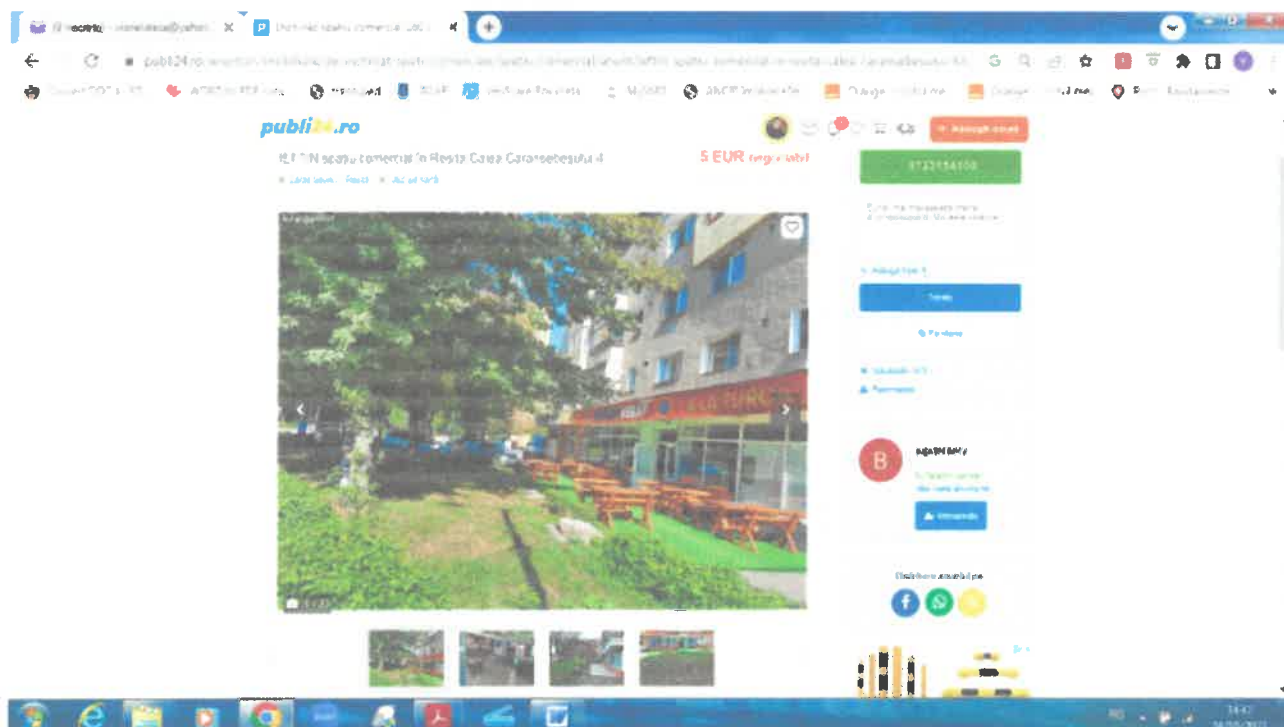


<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-100-mp-la-bulevard/eed96fh7iig47d06e8d9i9g7hh819e05.html>

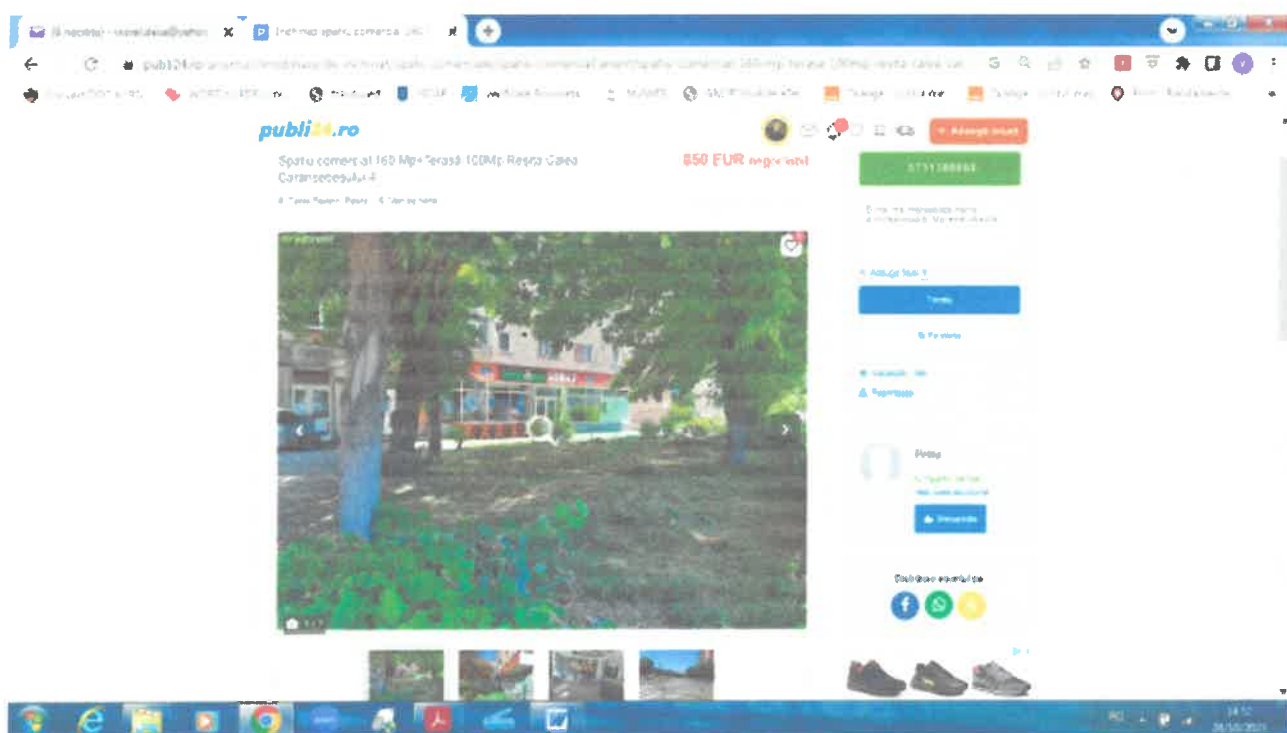


<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-calea-caransebesului/i01g5d41h030735517ifieh2ieg2g305.html>





<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/ieftin-spatiu-comercial-in-resita-calea-caransebesului-4/i8ef475he7347g0425d6e3hee6edd5g6.html>



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-160-mp-terasa-100mp-resita-calea-caransebesului-4/619g17846f4279hg146150g3f2ef68g9.html>



Oferte închiriere spații de depozitare

publi24.ro

spațiu de depozitare

225 m²

2000 RON/lună + chirie

București, Sector 4

Detalii:

spațiu de depozitare

225 m²

2000 RON/lună + chirie

București, Sector 4

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-depozitare/00738i0d918270g4e7e948501if79862.html>

publi24.ro

spațiu de depozitare

225 m²

2000 RON/lună + chirie

București, Sector 4

Detalii:

spațiu de depozitare

225 m²

2000 RON/lună + chirie

București, Sector 4

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriez-depozit/2g6g8118067673e11203gf98e0g227i8.html>



Oferte închiriere garaje

publi24.ro

375 RON/lună

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriez-garaj-resita/16481g4951e87d61d72e4d20h2dd14h1.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriez-garaj-resita/16481g4951e87d61d72e4d20h2dd14h1.html>

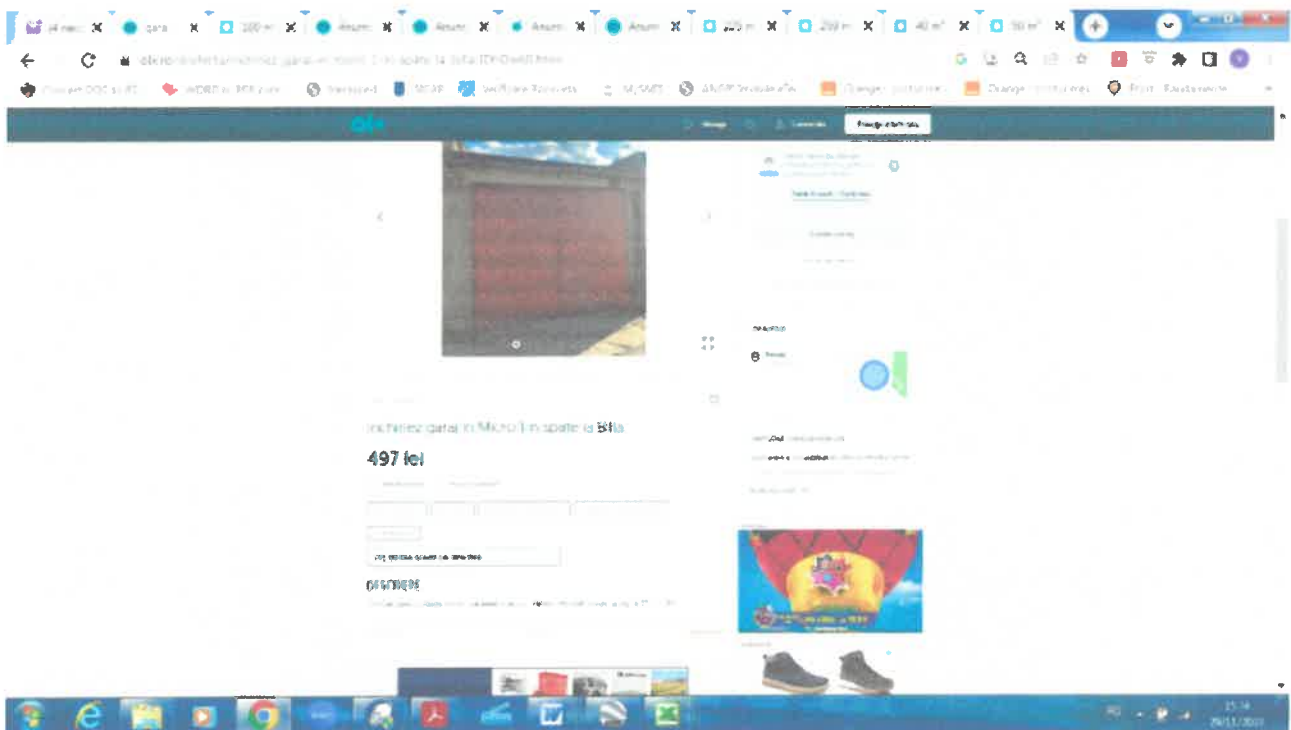
publi24.ro

300 RON

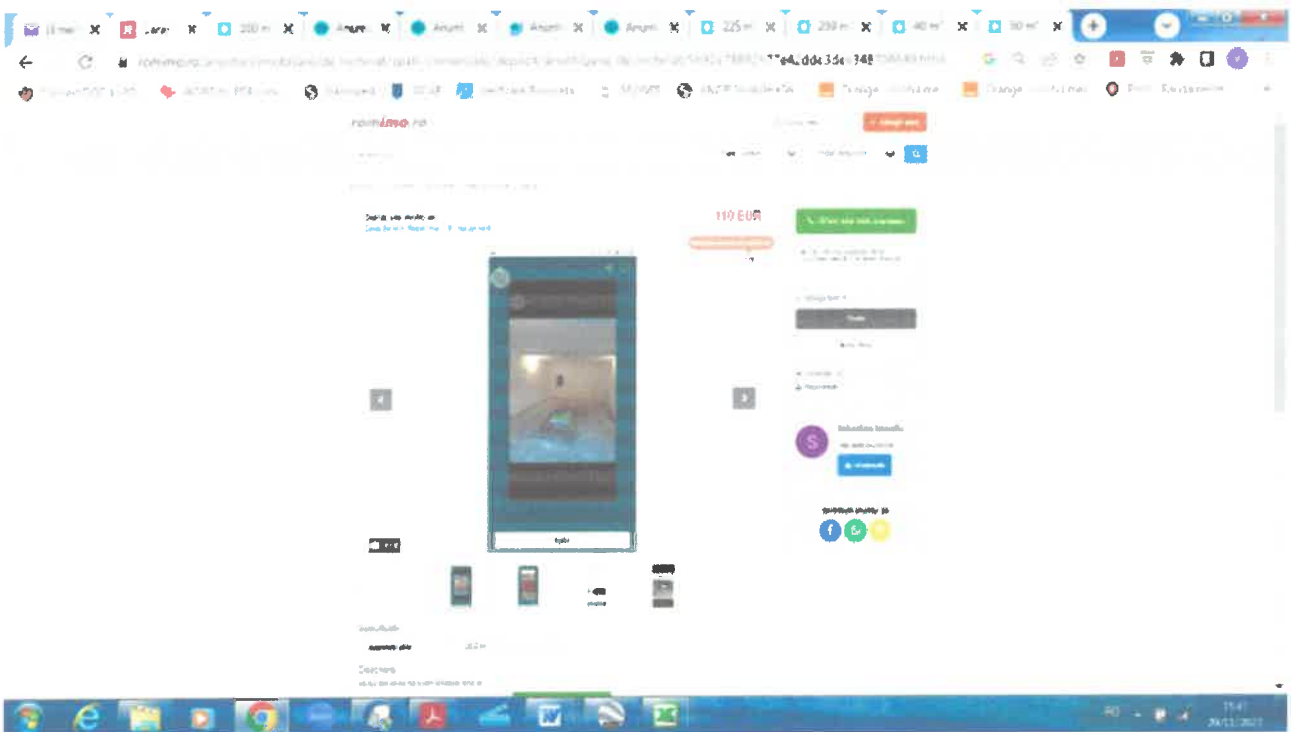
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/depozit/anunt/vand-inchiriez-garaj/50h768f067i475611932hidi755f8g97.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/depozit/anunt/vand-inchiriez-garaj/50h768f067i475611932hidi755f8g97.html>





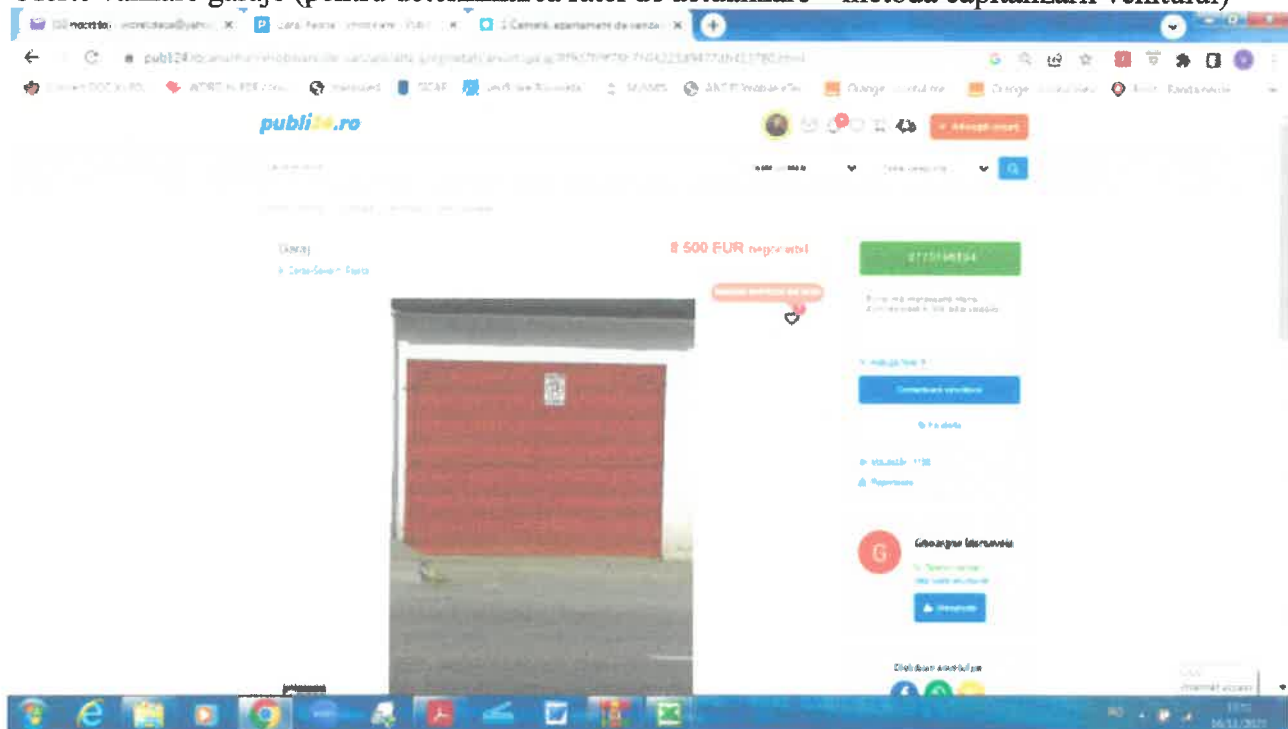
<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garaj-in-micro-1-in-spate-la-billa-IDhDw60.html>



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/garaj-de-inchiriat/5h91e78892h77e42dde3dee348708649.html>

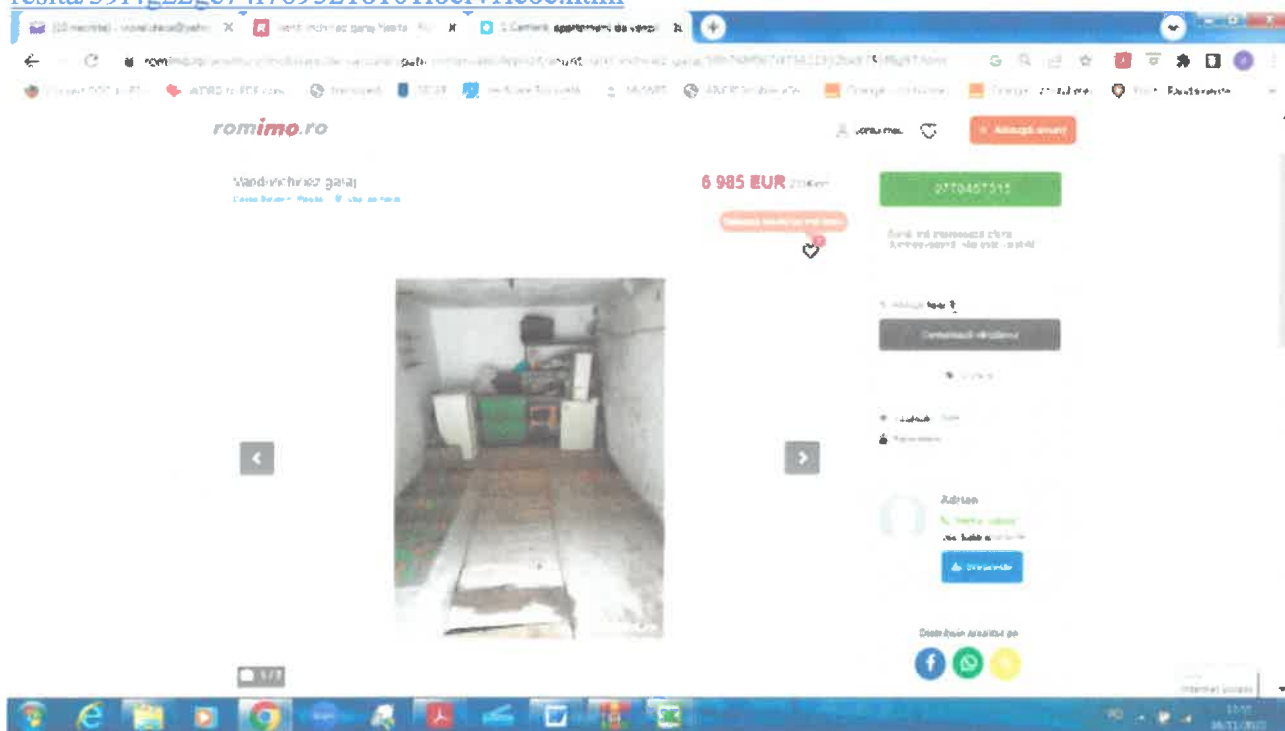


Oferte vânzare garaje (pentru determinarea ratei de actualizare – metoda capitalizării venitului)



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/alte-proprietati/anunt/garaj/8f9d7fi9f78h7h04223d9477dh413780.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/alte-proprietati/anunt/vand-garaj-in-resita/59i4g22ge74i769521810i8ei41ie8e.html>



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/depozit/anunt/vand-inchiriez-garaj/50h768f067i475611932hidi755f8g97.html>



Proprietar		UAT REȘITA				
Denumire obiectiv		Clădire C1 - fostă spălătorie				
Data evaluării		20/10/2023				
Aria utilă		148.50				
Arie construită		171				
Arie construită desfașurată		171				

Instalații sanitare									
1	SAHALC		171	124.50	21,261	1.003	1.000	21,325	
2	SAHALAVE		171	36.60	6,250	1.003	1.000	6,269	
3	LAVWC		1.00	4,800.20	4,800	1.003	1.000	4,815	
TOTAL							1.000	32,408	
Instalații de încălzire									
1	INCHALAC		171	237.70	40,592	1.003	1.000	40,714	
2					0	1.003	1.000	0	
3					0	1.003	1.000	0	
TOTAL							1.000	40,714	
Finisaje interioare și finisaje fațadă									
1	FINVEST		78.23	1,191.90	93,242	1.003	1.000	93,522	
2	FSTROP		92.88	554.60	51,509	1.003	1.000	51,664	
3					0	1.003	1.000	0	
TOTAL							1.000	145,186	
		TOTAL COST (CIB) cu TVA							
		TOTAL COST (CIB) cu TVA/ mp.							
		TOTAL COST (CIB) fara TVA							
		TOTAL COST (CIB) fara TVA/ mp.							
		Depreciere fizica normală							
Indicii au fost actualizati conform Tabel ANEVAR pentru intervalul 2023-2024		Depreciere functională / economică							
		TOTAL COST (CIN) fara TVA (RON)							
		TOTAL COST (CIN) fara TVA (EURO)							
			Curs valutar 1 EURO =	4.9725	LEI valabil la 28.11.2023				
							1.000	429,790	
							1.000	86,435	



ANEXA D

Calculul varstei efective considerand modernizarile aduse cladirii supuse evaluarii (Tehnica 2)

Cheie de ponderare: aria construită desfășurată

Clădire C1 - fostă spălătorie

Componenta	Acđ (mp)	An PIF	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire initiala	170.77	1970	53	$(171 / 267) * 53 = 33.93$
Modernizare 1	96.00	2008	15	$(96 / 267) * 15 = 9.60$
TOTAL	266.77	-	-	Varsta efectiva = 43.53

ANEXA E

Calculul varstei efective considerand modernizarile aduse cladirii supuse evaluarii (Tehnica 1)

Cheie de ponderare: costul de nou

Componenta	Valoare €	An PIF	Vârsta / vechime (ani)	Contributia componentei la varsta efectiva
Cost de nou clădire inițială (€)	172866.71	1970	53	$(173685.22 / 236947.22) * 53 = 38.80$
Modernizare 1 (€)	63262.00	2008	15	$(63262 / 236947.22) * 15 = 4.02$
TOTAL €	236128.71			Vârsta efectivă = 42.82 ani

NOTĂ

Aplicarea celor două tehnici de calcul ale vârstei efective au condus la rezultatele foarte apropiate, totodată, acestea fiind apropiate de cele menționate în Ghidului cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală P-135.



Proprietar		UAT RESITA					
Denumire obiectiv		Clădire C1 - fost punct termic			Grad seismicitate VI		
Data evaluării		20/10/2023			Anul PIF 1970		
Aria utilă		85.22	mp	Stare tehnica Bună			
Arie construită		98.00	mp	Vârsta efectivă 30 ani			
Arie construită desfașurată		98.00	mp				
Nr. Crt.	Denumire/ Simbol	Ac/ Ad (mp.)	Cost catalog (lei/ mp.)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. corectie manopera	Cost total (lei)
		A	B	C = AXB	D	E	F = CXDXE
Infrastructură și suprastructura							
1	ISCADREV V1	98.00	1,132.50	110,985	1.003	1.000	111,318
2	CADRE1386-E1	98.00	1,415.00	138,670	1.003	1.000	139,086
				0	1.003	1.000	0
						TOTAL	250,404
Acoperiș și învelitoare							
1	IGPRECHT5	98.00	1,014.20	99,392	1.003	1.000	99,690
2	ERASANE	98.00	565.70	55,439	1.003	1.000	55,605
				0	1.003	1.000	0
						TOTAL	155,295
Încălzire exterioră și luminatoare							
1	ICARA24GH6	98.00	617.70	60,535	1.003	1.000	60,716
2	TLUMINAT	6.04	846.40	5,112	1.003	1.000	5,128
3		-	-	0	1.003	1.000	0
						TOTAL	65,844
Instalații electrice							
1	ELHALAC	98.00	128.00	12,544	1.003	1.000	12,582
2				0	1.003	1.000	0
3				0	1.003	1.000	0
Instalații de încălzire și canale pardoseală							

1	INCHALAC	98.00	237.70	23,295	1.003	1.000	23,364
2	CPB50x70	98.00	1,054.70	103,361	1.003	1.000	103,671
3				0	1.003	1.000	0
TOTAL							127,035
Finisaje interioare și finisaje fațadă							
1	FINHALA	63.96	359.50	22,994	1.003	1.000	23,063
2	FBRATCA	63.96	1,246.80	79,745	1.003	1.000	79,985
3				0	1.003	1.000	0
TOTAL							103,047
		TOTAL COST (CIB) cu TVA		714,206			
		TOTAL COST (CIB) cu TVA/ mp.		7,288			
		TOTAL COST (CIB) fara TVA		575,972.92			
		TOTAL COST (CIB) fara TVA/ mp.		5,877.27			
		Depreciere fizica normală		ANEXA 36 - SUBGRUPA 1.6.5.1 PUNCTE TERMICE			
		Depreciere funcțională / economică		Nu este cazul			
		TOTAL COST (CIN) fara TVA (RON)		65.00%			
		TOTAL COST (CIN) fara TVA (EURO)		0			
				201,590			
				40,540			

Notă
Indicii au fost actualizati
conform Tabel ANEVAR
pentru intervalul 2023-2024



ANEXA G

Calculul varstei efective considerand modernizarile aduse cladirii supuse evaluarii (Tehnica 2)

Clădire C1 - fost punct termic

Componenta	Acđ (mp)	An PIF	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire inițială	98.00	1970	53	$(98 / 196) * 53 = 26.50$
Modernizare 1	98.00	2011	12	$(98 / 196) * 12 = 6$
TOTAL	196.00	-	-	Varsta efectiva = 32.50

Proprietar		UAT RESITA					
Denumire obiectiv		Clădire C3 - fost garaj		Grad seismicitate		VI	
Data evaluării		20/10/2023		Anul PIF		1970	
Aria utilă		54.17	mp	Stare tehnica		Bună	
Arie construită		62.30	mp	Vârsta efectivă		32,50 ani	
Arie construită desfașurată		62.30	mp				
Nr. Crt.	Denumire/ Simbol	Ac/ Ad (mp.)	Cost catalog (lei/ mp.)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanța transport	Coef. corectie manopera	Cost total (lei)
		A	B	C = AXB	D	E	F = CXDXE
Infrastructură și suprastructura							
1	GARAJCR6	62	1,259.60	78,473	1.003	1.000	78,708
2		-	-	0	1.003	1.000	0
3				0	1.003	1.000	0
		TOTAL					78,708
Finisaje interioare și exterioare							
1	ETROP	80	493.60	39,532	1.003	1.000	39,651
2	BAS	80	160.20	12,830	1.003	1.000	12,869
3	OTTERMO	62	153.90	9,588	1.003	1.000	9,617
		TOTAL					62,137
Instalații electrice							
	EILFT	62	109.30	6,809	1.003	1.000	6,830
2				0	1.003	1.000	0
3				0	1.003	1.000	0
		TOTAL					6,830
Tâmplărie							
1	UMP2	2.00	1,551.80	3,104	1.003	1.000	3,113
2				0	1.003	1.000	0
3				0	1.003	1.000	0
		TOTAL					3,113
		TOTAL COST (CIB) cu TVA					150,788

Notă Indicii au fost actualizați conform Tabel ANEVAR pentru intervalul 2023-2024	TOTAL COST (CIB) cu TVA/ mp.	2,420
	TOTAL COST (CIB) fara TVA	121,603.14
	TOTAL COST (CIB) fara TVA/ mp.	1,951.90
	Depreciere fizica normală	ANEXA 19 - SUBGRUPA 1.3.12.2 CONSTRUCȚII ACCESORII PENTRU TRANSPORTURI RUTIERE...
	Depreciere funcțională / economică	Nu este cazul
	TOTAL COST (CIN) fara TVA (RON)	0
	TOTAL COST (CIN) fara TVA (EURO)	41,345
		8,315
		LEI valabil la 28.11.2023

ANEXA J				
Calculul varstei efective considerand modernizarile aduse cladirii supuse evaluarii (Tehnica 2)				
Clădire C3 - fost garaj				
Componenta	Acđ (mp)	An PIF	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire initiala	62.00	1970	53	$(62 / 124) * 53 = 26.50$
Modernizare 1	62.00	2011	12	$(62 / 124) * 12 = 6.00$
TOTAL	124.00	-	-	Varsta efectiva = 32.50



FIȘĂ METODA DE CAPITALIZARE DIRECTĂ

Denumire clădire Fostă spălătorie (actualmente birou + depozit), Calea Caransebeșului, Reșița

Analiza chirilor

În conformitate cu analizele de piață efectuate în zonă și comparând chiria percepută pentru activul evaluat, evaluatorul apreciază că prețul mediu de închiriere al activului se ridică la valoarea de

24.86 lei/mp. Curs EUR/RON = 4.9725 valabil la data de 28.11.2023

Previzionarea veniturilor

Valorile utilizate în contextul acestei metode sunt exprimate în LEI iar previzionarea veniturilor se va face pe o perioadă de 12 luni începând din luna noiembrie 2023

Etapele parcurse în cadrul acestei metode sunt astfel:

Determinarea venitului brut potential

Venitul brut potential reprezintă venitul total generat din utilizarea maximă a activului, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare. Conform mențiunilor anterioare, Venitul Brut Potential pentru perioada previzionată este după cum urmează:

Suprafața utilă (Su):	171.00	mp				
Chiria lunară	24.86	x Su =	171.00	LEI =	4251	
Venit Brut Potential:	12 x	4251	=	51018	LEI	

Determinarea venitului Brut Efectiv

Venitul Brut efectiv reprezintă venitul total anticipat după deducerea provizioanelor aferente gradului de ocupare și de posibilitatea de încasare a chirilor. Evaluatorul a preconizat că vor exista pierderi din neocupare în procent de 10 %

Venit Brut Efectiv: 51018 -10% = 45916

Determinarea cheltuielilor de exploatare

În contextul prezentei metode, prin cheltuieli fixe se înțeleg acele cheltuieli independente de veniturile realizate din activitatea curentă, respectiv taxele și impozitele aferente proprietății.

Evaluatorul estimează cheltuielile totale cu proprietatea (RK, taxe, impozite, asigurări) de 9136 lei per an. Aceste cheltuieli sunt considerate în contextul în care toate reparațiile pentru aducerea spațiului în stare normală de funcționalitate sunt suportate de proprietar iar cheltuielile curente și de întreținere sunt suportate de către chirias.

Fluxurile financiare și determinarea valorii proprietății

Venitul net din exploatare = Venitul Brut Efectiv - Cheltuieli din exploatare

Venitul net din exploatare = 45916 - 9136 = 36780

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultată dintr-o analiză a proprietăților comparabile tranzacționate care au fost totodată închiriate până la momentul tranzacționării sau aproape de acel moment.



Rata de capitalizare (rc) luata in calcul: **8.54** %

Determinarea valorii proprietatii (V)

V = Venit din exploatare / rc = **36780** / **8.54** % = **430.620** LEI

(valoare rotunjită),

In opinia evaluatorului, valoarea proprietatii la data de 28.11.2023 determinata prin intermediul Abordării prin venit, metoda de Randament - Capitalizare directa, este:

Valoare imobil (V): **430.620** LEI respectiv **86.600** EUR

TABEL ANALIZĂ CHIRII DE PIAȚĂ		
Chirie EUR/lună	Suprafata	Chirie/ mp/ lună
400	80	5.00
500	100	5.00
5710	1000	5.71
1000	225	4.44
650	109	5.96
Chiria de piața selectată:		5.00

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE (Rc)	
Chiria minima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	4.44
Chiria maxima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	5.96
Pret vanzare minim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	870
Pret vanzare maxim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	950
Rata de capitalizare minima (%)	7.66
Rata de capitalizare maxima (%)	9.42
Rata de capitalizare (Rc) selectata (%):	8.54

CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli anuale	Taxe (EUR)	Anual EUR	Anual LEI
Suprafata (mp) 171	3.32	566.95	2819.16
	Reparatii	Anual EUR	Anual LEI
	3.65	623.47	3100.18
	Inlocuiri	Anual EUR	Anual LEI
	3.78	646.82	3216.34
TOTAL	10.74	1837.24	9136



FIȘĂ METODA DE CAPITALIZARE DIRECTĂ

Denumire clădire

Fost Punct termic (actualmente depozit), Calea Caransebeșului, Reșița

Analiza chiriilor

In conformitate cu analizele de piata efectuate in zona si comparand chiria perceputa pentru activul evaluat, evaluatorul apreciaza ca pretul mediu de inchiriere al activului se ridica la valoarea de

16.66 lei/mp . Curs EUR/RON = 4.9725 valabil la data de 28.11.2023

Previzionarea veniturilor

Valorile utilizate in contextul acestei metode sunt exprimate in LEI iar previzionarea veniturilor se va face pe o perioada de 12 luni incepand din luna noiembrie 2023

Etapele parcurse in cadrul acestei metode sunt astfel:

Determinarea venitului brut potential

Venitul brut potential reprezinta venitul total generat din utilizarea maxima a activului, inainte de deducerea cheltuielilor de exploatare. Conform mentiunilor anterioare, Venitul Brut Potential pentru perioada previzionata este dupa cum urmeaza:

Suprafata utila (Su):	98.00	mp				
Chiria lunara	16.66	x Su =	98.00	LEI =	1632	
Venit Brut Potential:	12 x	1632	=	19590	LEI	

Determinarea venitului Brut Efectiv

Venitul Brut efectiv reprezinta venitul total anticipat dupa deducerea provizioanelor aferente gradului de ocupare si de posibilitatea de incasare a chiriilor. Evaluatorul a preconizat ca vor exista pierderi din neocupare in procent de 10 %

Venit Brut Efectiv: 19590 -10% = 17631

Determinarea cheltuielilor de exploatare

In contextul prezentei metode, prin cheltuieli fixe se inteleg acele cheltuieli independente de veniturile realizate din activitatea curenta, respectiv taxele si impozitele aferente proprietatii.

Evaluatorul estimeaza cheltuielile totale cu proprietatea (RK, taxe, impozite, asigurari) de

3675 lei per an. Aceste cheltuieli sunt considerate in contextul in care toate reparatiile pentru aducerea spatiului in stare normala de functionalitate sunt suportate de proprietar iar cheltuielile curente si de intretinere sunt suportate de catre chirias.

Fluxurile financiare si determinarea valorii proprietatii

Venitul net din exploatare = Venitul Brut Efectiv - Cheltuieli din exploatare

Venitul net din exploatare = 17631 - 3675 = 13956

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezultata dintr-o analiza a proprietatilor comparabile tranzactionate care au fost totodata inchiriate pana la momentul tranzactionarii sau aproape de acel moment.



Rata de capitalizare (rc) luata in calcul: **6.91** %

Determinarea valorii proprietatii (V)

V = Venit din exploatare / rc = **13956** / **6.91** % = **201.885** LEI

(valoare rotunjită)

In opinia evaluatorului, valoarea proprietatii la data de 28.11.2023 determinata prin intermediul Abordării prin venit, metoda de Randament - Capitalizare directa, este:

Valoare imobil (V): **201.885** LEI respectiv **40.600** EUR

TABEL ANALIZĂ CHIRII DE PIAȚĂ		
Chirie EUR/lună	Suprafata	Chirie/ mp/ lună
100	40	2.50
500	250	2.00
545	109	5.00
Chiria de piața selectată:		3.35

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE (Rc)	
Chiria minima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	2.00
Chiria maxima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	5.00
Pret vanzare minim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	630
Pret vanzare maxim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	828
Rata de capitalizare minima (%)	4.76
Rata de capitalizare maxima (%)	9.06
Rata de capitalizare (Rc) selectata (%)	6.91

CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli anuale	Taxe (EUR)	Anual EUR	Anual LEI
Suprafata (mp) 98	2.31	226.53	1126.40
	Reparatii	Anual EUR	Anual LEI
	2.55	249.90	1242.63
	Inlocuiri	Anual EUR	Anual LEI
	2.68	262.64	1305.98
TOTAL	7.54	739.07	3675.00



FIȘĂ METODA DE CAPITALIZARE DIRECTĂ

Denumire clădire

Fost Garaj (actualmente depozit), Calea Caransebeșului, Reșița

Analiza chirilor

În conformitate cu analizele de piață efectuate în zonă și comparând chiria percepută pentru activul evaluat, evaluatorul apreciază ca prețul mediu de închiriere al activului se ridică la valoarea de

16.67 lei/mp . Curs EUR/RON = 4.9725 valabil la data de 28.11.2023

Previzionarea veniturilor

Valorile utilizate în contextul acestei metode sunt exprimate în LEI iar previzionarea veniturilor se va face pe o perioadă de 12 luni începând din luna noiembrie 2023

Etapele parcurse în cadrul acestei metode sunt astfel:

Determinarea venitului brut potential

Venitul brut potential reprezintă venitul total generat din utilizarea maximă a activului, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare. Conform mențiunilor anterioare, Venitul Brut Potential pentru perioada previzionată este după cum urmează:

Suprafața utilă (Su):	62.00	mp				
Chiria lunară	16.67	x Su =	62.00	LEI =	1033	
Venit Brut Potential:	12 x	1033	=	12400	LEI	

Determinarea venitului Brut Efectiv

Venitul Brut efectiv reprezintă venitul total anticipat după deducerea provizioanelor aferente gradului de ocupare și de posibilitatea de încasare a chirilor. Evaluatorul a preconizat ca vor exista pierderi din neocupare în procent de 10 %

Venit Brut Efectiv: 12400 -10% = 11160

Determinarea cheltuielilor de exploatare

În contextul prezentei metode, prin cheltuieli fixe se înțeleg acele cheltuieli independente de veniturile realizate din activitatea curentă, respectiv taxele și impozitele aferente proprietății.

Evaluatorul estimează cheltuielile totale cu proprietatea (RK, taxe, impozite, asigurări) de

1531 lei per an. Aceste cheltuieli sunt considerate în contextul în care toate reparațiile pentru aducerea spațiului în stare normală de funcționalitate sunt suportate de proprietar iar cheltuielile curente și de întreținere sunt suportate de către chirias.

Fluxurile financiare și determinarea valorii proprietății

Venitul net din exploatare = Venitul Brut Efectiv - Cheltuieli din exploatare

Venitul net din exploatare = 11160 - 1531 = 9629

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultată dintr-o analiză a proprietăților comparabile tranzacționate care au fost totodată închiriate până la momentul tranzacționării sau aproape de acel moment.



Rata de capitalizare (rc) luata in calcul: **23.28** %

Determinarea valorii proprietatii (V)

V = Venit din exploatare / rc = **9629** / **23.28** % = **41.370** LEI

(valoare rotunjită),

In opinia evaluatorului, valoarea proprietatii la data de **28.11.2023** determinata prin intermediul Abordării prin venit, metoda de Randament - Capitalizare directa, este:

Valoare imobil (V): 41.370 LEI respectiv 8.320 EUR

TABEL ANALIZĂ CHIRII DE PIAȚĂ		
Chirie EUR/lună	Suprafata	Chirie/ mp/ lună
60	18	3.35
120	30	4.00
100	24	4.17
110	25	4.40
Chiria de piața selectată:		3.35

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE	
Chiria minima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	3.35
Chiria maxima pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp / luna)	4.40
Pret vanzare minim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	240
Pret vanzare maxim pentru fiecare tip de cladire (EUR / mp)	258
Rata de capitalizare minima (%)	20.95
Rata de capitalizare maxima (%)	25.60
Rata de capitalizare (Rc) selectata (%)	23.28

CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli anuale	Taxe (EUR)	Anual EUR	Anual LEI
Suprafata (mp) 62	1.43	88.35	439.32
	Reparatii	Anual EUR	Anual LEI
	1.70	105.40	524.10
	Inlocuiri	Anual EUR	Anual LEI
	1.84	114.08	567.26
TOTAL	4.97	307.83	1531





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42050 Reșița

Nr. cerere	57835
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023
Cod verificare 100160787425	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 1870- CILNIC
Nr. cadastral vechi: 2755
Nr. topografic: G 100/b/7/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Ud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42050	184	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34212 / 13/07/2023		
Act Administrativ nr. HCL nr.251, din 30/05/2023 emis de Primăria Municipiului Reșița; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 13/07/2023 emis de Primăria Municipiului Resița:		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE -in baza HCL nr.251/30.05.2023 si Anexa II si III la HCL, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA, Domeniul Privat	A1
57835 / 16/11/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 16/11/2023 emis de Canceal Vasile;		
B5	Se notează documentația cadastrală de actualizare date tehnice a imobilului, recepționată în data de 20.11.2023 de OCPI Caras Severin, privind introducerea în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară a geometriei imobilului.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



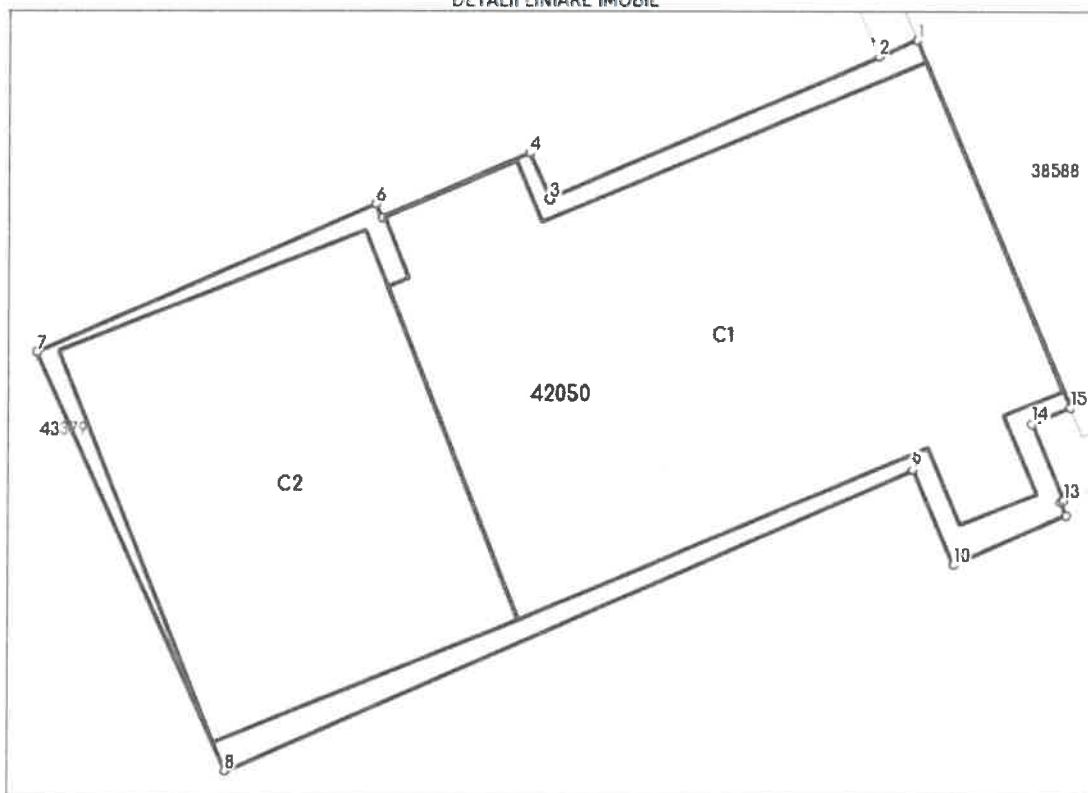
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42050	184	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	184	-	-	G 100/b/7/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	42050-C1	construcții anexa	102	Fara acte	S. construită la sol: 102 mp; S. construită desfășurată: 102 mp; Punct termic / Suprafața construită desfășurată = 102 mp. / an 1970
A1.2	42050-C2	construcții anexa	62	Fara acte	S. construită la sol: 62 mp; S. construită desfășurată: 62 mp; Gara / Suprafața construită desfășurată = 62 mp. / an 1970

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.883
2	3	7.598



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
3	4	1.056
4	5	3.413
5	6	0.324
6	7	7.833
7	8	9.744
8	9	15.882
9	10	2.2
10	11	2.6
11	12	0.327
12	13	0.077
13	14	1.754
14	15	0.883
15	1	8.472

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

20-11-2023

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38588 Reșița

Nr. cerere	47636
Ziua	02
Luna	10
Anul	2023
Cod verificare 100158874347	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Calea Caransebesului, Nr. 2, Jud. Caras-Severin

Nr. CF vechi: 1870 Cilnic
Nr. cadastral vechi: 2759
Nr. topografic: G100/b/7/5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38588	222	Teren neîmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	38588-C1	Loc. Resița, Calea Caransebesului, Nr. 2, Jud. Caras-Severin	S. construita la sol: 171 mp; S. construita desfasurata: 171 mp; COLEGIUL TEHNIC CARASAN - SPALATORIE. Anul construirii 1970. S. constr. desfasurata=171mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37195 / 06/10/2017		
Act Administrativ nr. 3279, din 03/02/2017 emis de BCPI RESITA;		
B3	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date privind imobilul IE 38588 UAT Resita, receptionata in data de 09.10.2017 de OCPI Caras Severin	A1, A1.1
34179 / 13/07/2023		
Act Administrativ nr. HCL nr.251, din 30/05/2023 emis de Primăria Municipiului Reșița; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 13/07/2023 emis de Primăria Municipiului Reșița;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE-in baza HCL nr.251/30.05.2023 și Anexelor II și III la HCL, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL RESITA, Domeniul Privat		

C. Partea III. SARCINI

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

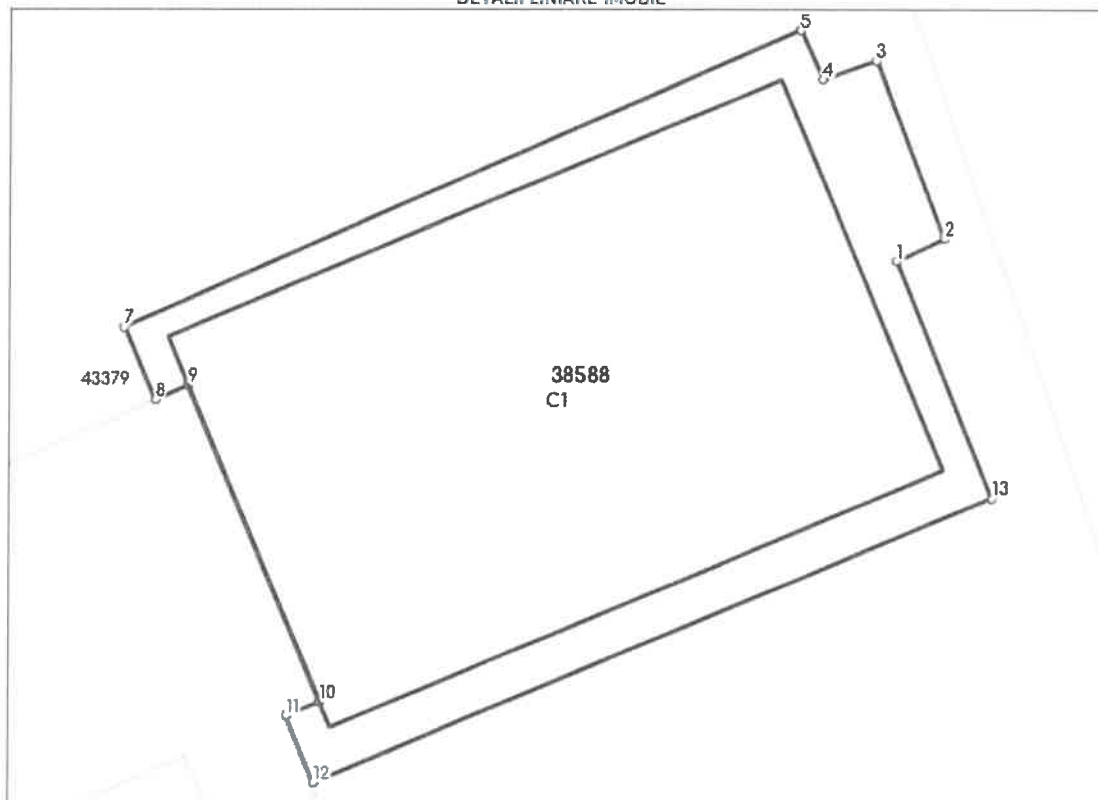


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38588	222	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	222	-	-	G100/b/7/5	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38588-C1	construcții industriale și edilitare	171	Cu acte	S. construită la sol: 171 mp; S. construită desfășurată: 171 mp; COLEGIUL TEHNIC CARASAN - SPALATORIE. Anul construirii 1970. S. constr. desfășurată = 171 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.302
2	3	4.716
3	4	1.381



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.326
5	6	0.002
6	7	18.164
7	8	1.934
8	9	0.883
9	10	8.472
10	11	0.883
11	12	1.755
12	13	18.067
13	1	6.28

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

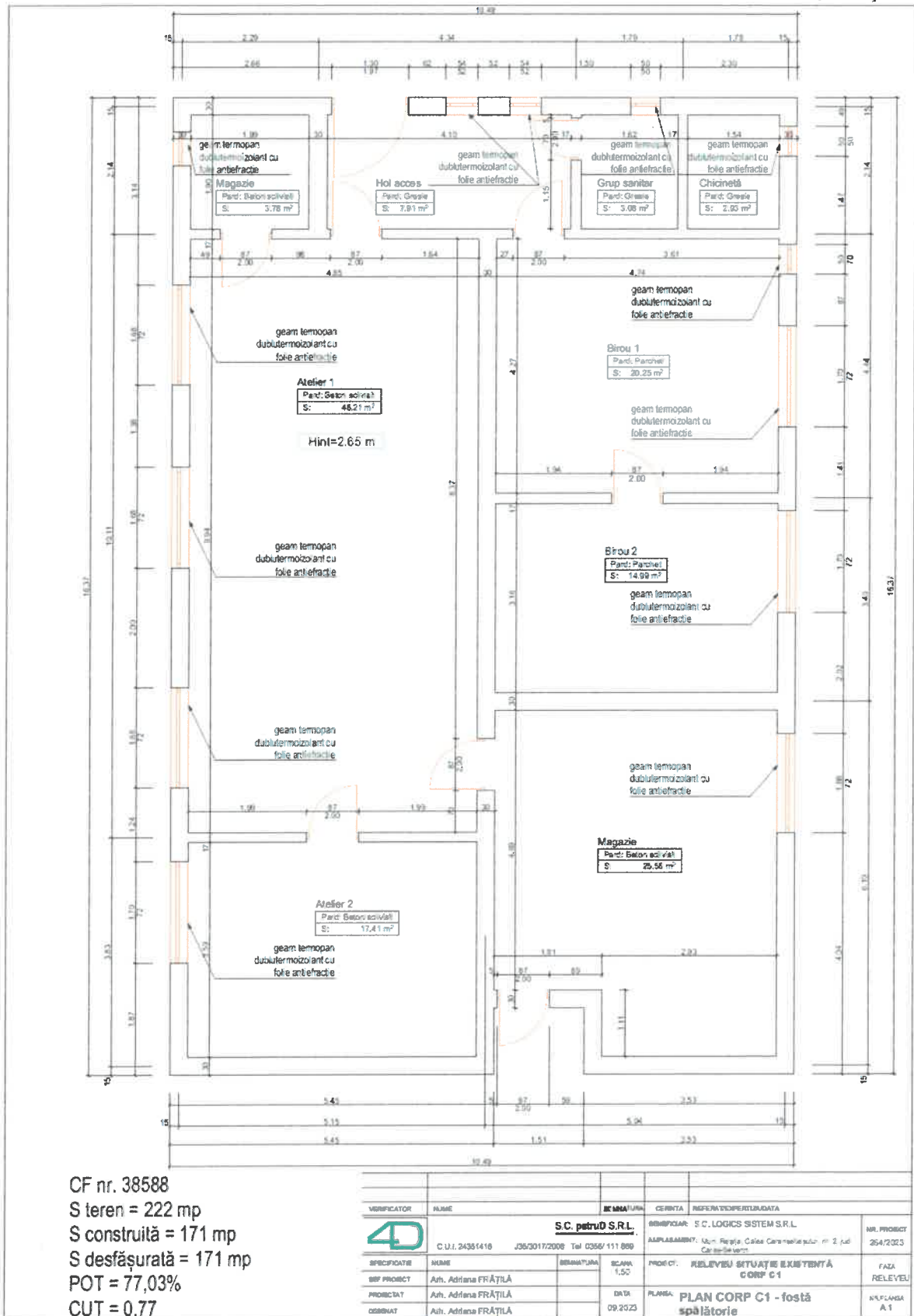
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

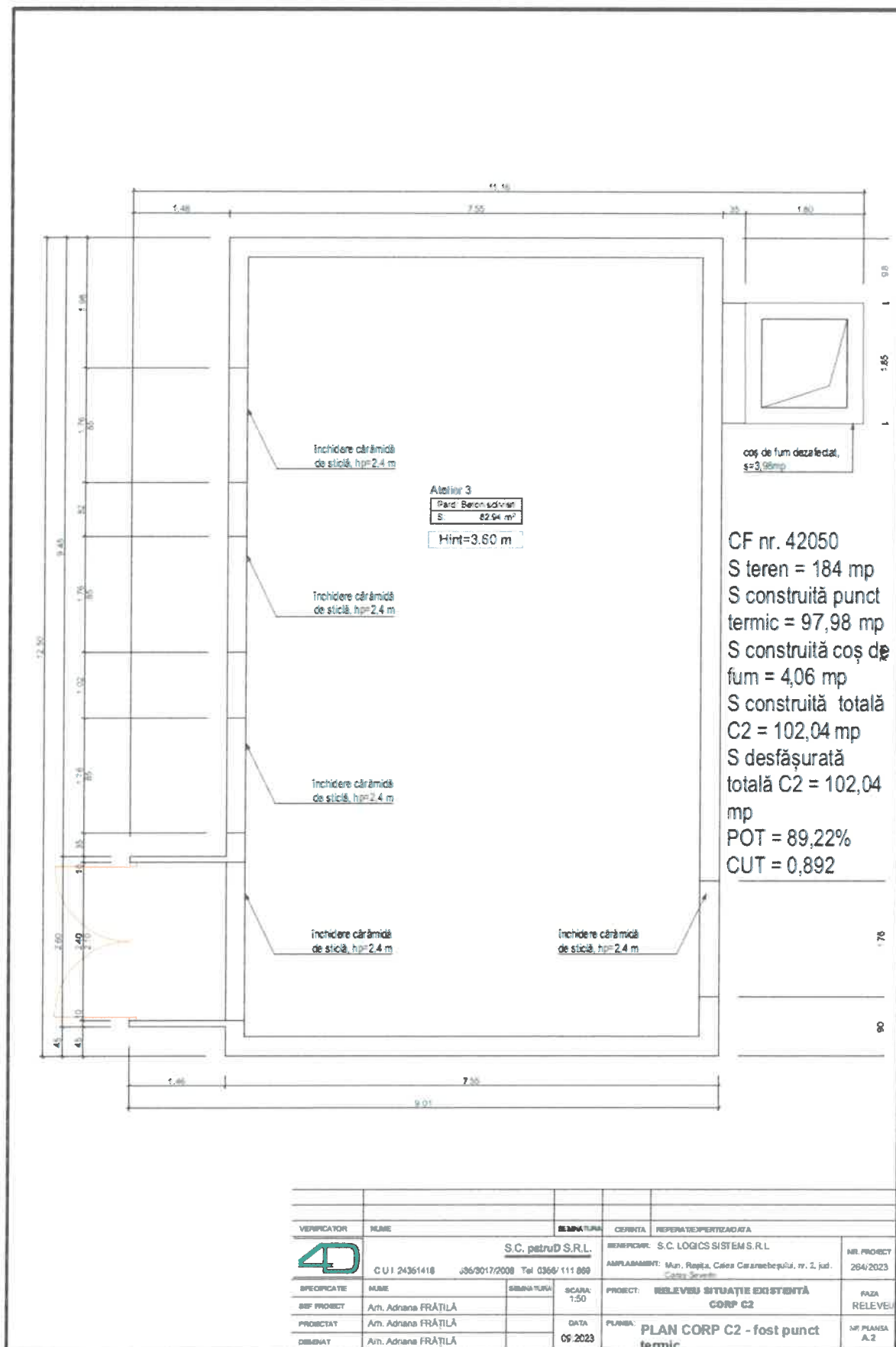
Data și ora generării,

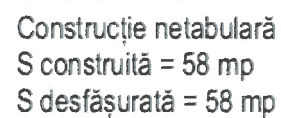
02/10/2023, 10:16



ANEXA P
Relevee clădiri C1, C2 și C3







VERIFICATOR		NOME		SUFIXA TURIA		CERINTA	
						REFERATUL DE CERTIFICATA	
		S.C. patrul S.R.L. C.U.I. 24361410 J36/3017/2008 Tel. 0369/ 111 880		BENEFICIAR: S.C. LOGIC SYSTEM S.R.L. AMPLASAMENT: Mun. Rapla, Calea Caransebacului nr. 2, pd. Cămin Severin		NR. PROIECT 264/2023	
SPECIFICATIE		NOME		SIGNATURA		BOBNA: 1:50	
REF. PROIECT		Arh. Adriana FRĂȚILĂ					
PROIECTAT		Arh. Adriana FRĂȚILĂ		DATA		FLANSA	
ORDINAT		Arh. Adriana FRĂȚILĂ		06.2023		PLAN CORP C3 - gara	
						FAZA RELEVU	
						NR. PLANSA A3	



Centralizatoare obiective – Lucrări de reparații / remedieri ciădiri

Obiectivul: Reabilitare spatii Liceul Traian Vuia, mun. Resita, jud. Caras Severin

Obiectul: Reabilitare spatii - SPALATORIE

Formularul C1 - Centralizatorul obiectivului

Nr	Denumire	Devize (Lei fara TVA)	Echipamente (Lei fara TVA)
1	REPARATII -SPALATORIE	312917.73	0
TOTAL VALOARE DEVIZE (fara TVA):		312917.73	
TOTAL VALOARE ECHIPAMENTE (fara TVA):			0
TOTAL VALOARE (fara TVA):		312917.73	
Taxa pe valoarea adaugata (19 %):			59454.37
TOTAL VALOARE:			372372.09

Raport generat cu programul WinDocDeviz, creat de Softmagazin; www.deviz.ro;



Handwritten signature in blue ink.



Obiectivul: Reabilitare spatii Liceul Traian Vuia, mun. Resita, jud. Caras Severin
Obiectul: Reabilitare spatii - PUNCT TERMIC

Formularul C1 - Centralizatorul obiectivului

Nr	Denumire	Devize (Lei fara TVA)	Echipamente (Lei fara TVA)
1	REPARATII PUNCT TERMIC	115217.26	0
2	DEZAFECTARE INSTALATII TERMICE	20446.07	0
TOTAL VALOARE DEVIZE (fara TVA):		135663.33	
TOTAL VALOARE ECHIPAMENTE (fara TVA):			0
TOTAL VALOARE (fara TVA):		135663.33	
Taxa pe valoarea adaugata (19 %):		25776.03	
TOTAL VALOARE:		161439.37	

Raport generat cu programul WinDocDeviz, creat de Softmagazin; www.deviz.ro;



Devize de lucrări – Lucrări de reparații / remedieri clădiri

și C.F. 42050

NOTĂ

Construcția CZ – C.F. 42050
nu a beneficiat de lucrări de reparații / remediere

Obiectivul: Reabilitare spații Liceul Traian Vuia, mun. Resita, jud. Caras Severin Obiectul: Reabilitare spații - SPALATORIE Devizul: REPARATII -SPALATORIE Formularul F3 - Lista cu cantitati de lucrari pe categorii de lucrari						
SECȚIUNEA TEHNICĂ					SECȚIUNEA FINANCIARĂ	
Nr	Simbol	Capitolul de lucrari	UM	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
1	TRB04A1	Transportul materialelor cu lopata(max.3m oriz sau 2m vert) materiale cu aderenta 1 lopatare - CURATENIE CURTE	tona	18	92.4	1663.2
				Material:	0	0
				Manopera:	92.4	1663.2
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
2	TRB01A13	Transportul materialelor cu roaba pe pneuri inc asezare desc asezare grupa 1-3 distanta 30m	tona	18	55	990
				Material:	0	0
				Manopera:	55	990
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
3	TSC35A31	Excavat,transport,cu incarcator frontal,la distante de : incarcare in autovehicul cu incarcator frontal pe pneuri de 1.5-4.0 mc,pamant din teren categoria 1 la distanta de 11-20	100 mc	18	281.53	5067.62
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	281.53	5067.62
				Transport:	0	0



4	TRA01A08P	Transportul rutier al pamantului sau molozului cu autobasculanta dist. = 8 km	tona	18	8.23	148.06
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	0	0
				Transport:	8.23	148.06
5	TsC01XA	Scarificarea mecanica a terenului teren cat III buldozer pe senile (scarificator) 81-180cp pe adancime de 30cm- PLATFORMA CURTE	100mp	0.6	12.6	7.56
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	12.6	7.56
				Transport:	0	0
6	DA18B1	Strat de fundatie din agregate in amestecuri optimizate, executat: cu aternere mecanica;	mc	60	59.62	3577.38
				Material:	0.17	10.08
				Manopera:	6.82	409.2
				Utilaj:	52.63	3158.1
				Transport:	0	0
6.1	3710112611607	Zgura granulata de fuma s 648	kg	60.48	0.6	36.29
				Material:	0.6	36.29
				Transport:	0	0
		TOTAL CURTE EXTERIOARA				11490.11
		FINISAJE INTERIOARE				
7	RPCT05H1	Demolarea zidăriei refractare topită cu 50 % recuperare din numarul de cărămizi, volum peste 2,5 mc	mc	16.2	143	2316.6
				Material:	0	0
				Manopera:	143	2316.6
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
8	RPCT09D1	Demolarea elementelor de beton simplu și beton armat cu mijloace manuale a fplăcilor și datelor prefabricate cu grosimi până la 15 cm grosime	mc	30.2	326.7	9866.34
				Material:	0	0
				Manopera:	326.7	9866.34
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
9	RPCT10A1	Desfacerea tencuielilor interioare sau exterioare obisnuite la pereți, pe suprafețe care urmează a se tencui	mp	265	4.4	1166
				Material:	0	0
				Manopera:	4.4	1166
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
10	RPCT11A1	Desfacerea tencuielilor la tavane de beton cu mortar de var sau var si adaos de ciment	mp	145	5.5	797.5
				Material:	0	0
				Manopera:	5.5	797.5
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
11	CD06A1	Zidărie din blocuri mici din beton cu agregate ușoare, format 290x240x188 mm, executate cu mortar marca 50, la constructii executate la o inaltime de pana la 35 m	mc	9.2	461.33	4244.21
				Material:	348.25	3203.87
				Manopera:	113.08	1040.33
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
11.1	2101169	Mortar de zidarie M 25 s 1030	mc	0.92	560	515.2
				Material:	560	515.2
				Transport:	0	0
12	RPCJ75XA1	Protejarea suprafetelor - SOLUTIE	mp	265	4.4	1166



		ANTIMUGEGAI		Material:	0	0
				Manopera:	4.4	1166
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
12.1	Material	Solutie antimugegai SIKATOP			79.5	59
				Material:	59	4690.5
				Transport:	0	0
13	20012591	Plasa de armare din fibra de sticla - 1 strat	mp		410	3.6
				Material:	3.6	1476
				Transport:	0	0
14	CF01A1	Tencuieli interioare driscuite la pereti si stalpi la pereți și stâlpi, executate manual, pe suprafețe de zidărie de cărămidă, cu mortar de var-ciment marca M10-T în grosime medie de 2 cm, inclusiv schela pe capre;	mp		265	22.52
				Material:	1.79	473.98
				Manopera:	20.46	5421.9
				Utilaj:	0.27	71.55
				Transport:	0	0
14.1	2101204	Mortar marfa pentru tencuiala fara ciment M 50 - T	mc		4.77	262.08
				Material:	262.08	1250.13
				Transport:	0	0
15	CF03A1	Tencuieli interioare driscuite la tavane plane, din beton monolit sau din elemente prefabricate, executate manual, cu mortar din var-ciment marca M25-T în grosime medie de 2 cm, inclusiv schela pe capre;	mp		145	24.5
				Material:	1.98	287.76
				Manopera:	22.22	3221.87
				Utilaj:	0.3	43.5
				Transport:	0	0
15.1	2101204	Mortar marfa pentru tencuiala fara ciment M 50 - T	mc		2.9	262.08
				Material:	262.08	760.04
				Transport:	0	0
16	RPCJ10C1	Tencuieli interioare subtiri, la pereți și stâlpi, tavane din beton armat, driscuite de 0,5cm grosime cu mortar de ciment-var marca 100-T	mp		410	24.98
				Material:	0.01	2.75
				Manopera:	24.98	10240.59
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
16.1	Material	Tinci finisaj	kg		615	0.85
				Material:	0.85	522.75
				Transport:	0	0
17	RPCJ75A1	Amorsarea suprafetelor ce urmeaza a se zugravi	mp		410	6.84
				Material:	0.24	96.43
				Manopera:	6.6	2706
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
17.1	Material	Amorsa de interior			41	7.2
				Material:	7.2	295.2
				Transport:	0	0
18	RPCR24A1	Vopsitorie cu vopsea pe baza de acetat de polivinil pe tencuieli existente, pentru interior	mp		410	13.49
				Material:	0.02	8.84
				Manopera:	13.46	5520.15
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0



18.1	20011249	Vopsea lavabila	kg	184.5	12	2214
				Material:	12	2214
				Transport:	0	0
19	DA06A1	Strat de agregate naturale cilindrate, avand functia de rezidenta filtranta, izolatoare, antigeliva si anticapilara, cu asternere manuala;	mc	29	68.57	1988.41
				Material:	33.15	961.44
				Manopera:	25.52	740.08
				Utilaj:	9.89	286.9
				Transport:	0	0
20	RCSE40A%	Straturi izolatoare din: Folie de separatie PVC	mp	145	2.2	319
				Material:	0	0
				Manopera:	2.2	319
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
20.1	6611222	Folie PVC	mp	174	5	870
				Material:	5	870
				Transport:	0	0
21	CG18E1	Pardoseli din beton turnate pe loc marca B 300 rezistent la uzura, de 10 cm grosime	mp	145	37.75	5473.73
				Material:	3.64	527.78
				Manopera:	32.56	4721.2
				Utilaj:	1.55	224.75
				Transport:	0	0
21.1	2100969	Beton de ciment B 250 stas 3622	mc	14.616	520	7600.32
				Material:	520	7600.32
				Transport:	0	0
22	CC02F2	Montarea armaturilor din oțel-beton în elemente de construcții, exclusiv cele din construcțiile executate în cofraje glisante la construcții executate la o înălțime până la 35 m inclusiv, din plase sudate având greutatea până la 3 kg/m2 inclusiv, în pereți și diafragme cu distanțier din mortar de ciment	kg	820	2.31	1891.78
				Material:	0.06	51.7
				Manopera:	2.24	1840.08
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
23	Material	Plasa sudata D=6mm/150 mm	kg	820	8.35	6847
				Material:	8.35	6847
				Transport:	0	0
24	RPCT34A1	Demontarea ușilor și a ferestrelor metalice	kg	10.8	1.32	14.26
				Material:	0	0
				Manopera:	1.32	14.26
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
25	CK05B+	Montare ferestre din tamplarie de PVC, doua canaturi (unul fix si altul mobil), avand suprafata tocului pana la 1mp inclusiv, izolarea rosturilor cu spume poliuretane, etansarea cu spume siliconice. montata la perti din caramida plina	mp	10.8	44.8	483.79
				Material:	24.7	266.71
				Manopera:	19.8	213.84
				Utilaj:	0.3	3.24
				Transport:	0	0
25.1	Material	Ferestre PVC, cu geam dublu termoizolant	mp	10.8	820	8856



		si folie antiefracție		Material:	820	8856
				Transport:	0	0
26	CK12A#	Usi metalice, 1 canat, suprafata toc <= 7 mp, confectionate din prof otel laminat, prof banda otel fason rece, inclusiv armaturi si accesorii, montate in zidarie	mp	14.3	107.77	1541.11
				Material:	10.97	156.87
				Manopera:	96.8	1384.24
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
26.1	5900696	Electrod sudare ol. s 1125/2 ø43.2 d = 2,00 mm inv r 1.2	kg	2.002	10.49	21.01
				Material:	10.49	21.01
				Transport:	0	0
26.2	Material	Tamplarie interioara/ exterioara -usi metalica	mp	14.3	1020	14586
				Material:	1020	14586
				Transport:	0	0
27	CK03B1	Usi din lemn simple interioare, montate pe ghermele existente interioare sau exterioare din cherestea într-un canat, pe toc	mp	5.1	36.08	184.02
				Material:	1.36	6.95
				Manopera:	34.54	176.15
				Utilaj:	0.18	0.92
				Transport:	0	0
27.1	20015050	Usa plina lemn	mp	5.1	680	3468
				Material:	680	3468
				Transport:	0	0
28	CQ16A+	Tavane false executate din placi de gips-carton, montat pe schelet metalic de sustinere suspendat cu elemente de tip NONIUS executat cu un strat de placi de gips-carton	mp	35.6	82.9	2951.14
				Material:	51.95	1849.32
				Manopera:	30.8	1096.48
				Utilaj:	0.15	5.34
				Transport:	0	0
28.1	20010045	Placa gk 12,5 hidrofugata	mp	35.956	16	575.3
				Material:	16	575.3
				Transport:	0	0
29	CG11A1	Pardoseli din plăci din gresie ceramică patrate sau dreptunghiulare de aceeași culoare așezate simplu	mp	13.04	47.9	624.62
				Material:	0	0
				Manopera:	47.3	616.79
				Utilaj:	0.6	7.82
				Transport:	0	0
29.1	Material	Placa gresie portelanata	mp	13.431	120	1611.74
				Material:	120	1611.74
				Transport:	0	0
29.2	Material	Adeziv gresie	kg	65.2	2.85	185.82
				Material:	2.85	185.82
				Transport:	0	0
30	CI06A1	Placaj din faianță la pereți și stâlpi plăci ...) de aceeași culoare și același format, fixate cu mortar de ciment marca M 100—T cu adaos de var pastă de circa 2 cm grosime, la încăperi cu suprafața mai mică de 10 m2;	mp	13.2	67.93	896.73
				Material:	7.55	99.72
				Manopera:	59.84	789.89
				Utilaj:	0.54	7.13
				Transport:	0	0
30.1	Material	Faianta decorativa	mp	13.86	68	942.47
				Material:	68	942.47
				Transport:	0	0



31	CG01E-32#	Sapa autonivelanta	mp	35.6	77.88	2772.53
				Material:	62.7	2232.12
				Manopera:	15.18	540.41
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
32	CG36A+	PARDOSELI DIN PANOURI DE PARCHET LAMINAT PENTRU TRAFIC CASNIC SI PIETONAL pe suporturi elastice (folie polimerica cu bule de aer), panourile din parchet laminat fiind fixate intre ele cu adeziv (aracet);- 10 mm grosime	mp	35.6	126.06	4487.82
				Material:	107.31	3820.14
				Manopera:	18.7	665.72
				Utilaj:	0.06	1.96
				Transport:	0	0
33	CG19A1	Pardoseli de ciment sclivisite, pe strat de suport existent din mortar de ciment marca M 100-T de circa 2 cm grosime normal	mp	95	9.53	905.82
				Material:	0.65	62.22
				Manopera:	8.58	815.1
				Utilaj:	0.3	28.5
				Transport:	0	0
33.1	2101320	Mortar M 100 T cz 0209 a 1	mc	1.995	520	1037.4
				Material:	520	1037.4
				Transport:	0	0
		TOTAL FINISAJE INTERIOARE				130511.6
		LUCRARI EXTERIOARE				
34	RPCT10A1	Desfacerea tencuielilor interioare sau exterioare obisnuite la pereți, pe suprafețe care urmează a se tencui	mp	145.2	4.4	638.88
				Material:	0	0
				Manopera:	4.4	638.88
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
35	RPCJ09XB	Reparații la tencuieli exterioare de 2 cm grosime, drișcuite, executate la pereți sau stâlpi pe zidărie de cărămidă sau blocuri mici de beton, cu mortar de var-ciment marca 100-T, pentru grund și stratul vizibil,	mp	145.2	34.1	4951.32
				Material:	0	0
				Manopera:	34.1	4951.32
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
35.1	Material	Tinci pentru reparatii exterioare	kg	871.2	1.06	920.37
				Material:	1.06	920.37
				Transport:	0	0
36	IZF10C	Strat termoizolator la terase, acoperișuri și planșee din plăci din polistiren celular, puzderie de cânepă, PEL, poros, stabilit etc, având grosimea de ...* mm lipite cu mastic de bitum pe suprafețe înclinate peste 40% sau verticale	mp	55	9.76	536.55
				Material:	6.12	336.85
				Manopera:	3.52	193.6
				Utilaj:	0.11	6.1
				Transport:	0	0
36.1	Material	PLACA POLISTIREN EXPANDAT 10 CM GROSIME	mp	57.75	25.2	1455.3
				Material:	25.2	1455.3
				Transport:	0	0
37	20012591	Plasa de armare din fibra de sticla Baumit – 1 strat	mp	55	1.76	97.02
				Material:	1.76	97.02
				Transport:	0	0
38	CF06C03+	Tencuieli interioare de 2 cm	mp	55	35.15	1932.98



		grosime, driscuite, executate manual la pereti sau stalpi, M 100-T pentru sprit, M 25-T pentru grund si M 10 pentru stratul vizibil in spatii inguste si incomode		Material:	0	0
				Manopera:	35.15	1932.98
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
38.1	20018089	Mortar adeziv de spaclu pentru termoizolatie	mc	0.275	141.83	39
				Material:	141.83	39
				Transport:	0	0
39	RPCJ75A1	Amorsarea suprafetelor ce urmeaza a se zugravi	mp	145.2	7.7	1118.04
				Material:	0	0
				Manopera:	7.7	1118.04
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
39.1	Material	Amorsa de exterior	l	14.52	12	174.24
				Material:	12	174.24
				Transport:	0	0
40	CN04A1	Vopsitorii la interior și exterior, la pereți și tavane, executate manual, cu vopsea Vinarom...1), pe tencuieli driscuite;	mp	145.2	6.85	995.23
				Material:	0.03	4.97
				Manopera:	6.82	990.26
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
40.1	6104390	Vopsea micca paint int/ext alb	l	58.08	12.65	734.86
				Material:	12.65	734.86
				Transport:	0	0
41	RPCT41A1	Desfacerea izolației hidrofuge vechi in vederea refacerii - orizontala si verticala	mp	171.6	7.26	1245.74
				Material:	0	0
				Manopera:	7.26	1245.74
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
42	RPCT40A1	Desfacerea șapei de protecție la izolații hidrofuge i termice, executate din mortar de ciment 2,5-3,5 cm grosime	mp	171.6	5.57	954.97
				Material:	0	0
				Manopera:	5.57	954.97
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
43	RPCM33G#	Desfacerea elementelor liniare-glafuri din tabla	m	54	33.77	1823.72
				Material:	0	0.18
				Manopera:	33.66	1817.64
				Utilaj:	0.11	5.9
				Transport:	0	0
44	RPCK01B-1#	Reparare strat suport pardos,cu mortar m 100-t,3 cm,fata driscuita fin (ref totale) me (corectie)	mp	171.6	25.59	4391.86
				Material:	0.03	5.76
				Manopera:	13.2	2265.12
				Utilaj:	12.36	2120.98
				Transport:	0	0
44.1	Material	Mortar de ciment M100-T	mc	5.491	380	2086.66
				Material:	380	2086.66
				Transport:	0	0
45	RPCE01A#	Amorsarea suprafetelor pentru aplic. izol. cu 2 strat. sol. bit. la Reparare terase sau balc. oriz.	mp	171.6	5.17	887.28
				Material:	3.05	523.01
				Manopera:	1.54	264.26



		sau inclin. < 20 gra de		Utilaj:	0.58	100
				Transport:	0	0
46	RPCE03I#	Izolare hidrofuge exec. la cald pe sup. vert. /incl. >20 grd,2str. membrana	mp	171.6	44.64	7659.65
				Material:	29.63	5084.7
				Manopera:	14.52	2491.63
				Utilaj:	0.49	83.32
				Transport:	0	0
46.1	Material	Membrana hidroizolanta	mp	192.192	10.5	2018.02
				Material:	10.5	2018.02
				Transport:	0	0
46.2	Material	Membrana cu ardezie	mp	192.192	12.5	2402.4
				Material:	12.5	2402.4
				Transport:	0	0
47	CE15B1	Glafuri și copertine din tablă zincată de 0,5 mm grosime cu lățimea desfășurată între 15-30 cm, lungimea până la 2 m, pe un strat de carton bitumat	m	54	26.35	1422.82
				Material:	13.37	721.9
				Manopera:	12.98	700.92
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
47.1	2101320	Mortar M 100 T cz 0209 a 1	mc	0.27	380	102.6
				Material:	380	102.6
				Transport:	0	0
48	RPSA04A#	Demontarea tevii de policlorura de vinil (PVC) neplastifiata tip greu (G) existenta in interiorul cladirii, la legaturi, coloane, sau conducte de distributie,teava avand diametrul de: 12 mm - 50 mm;- TEAVA PLUVIAL	m	10	1.32	13.2
				Material:	0	0
				Manopera:	1.32	13.2
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
49	SA14G1	Teava pvc neplastif. tip g Montare la locuinte+social cult. in conducte de distributie d= 90 mm	m	10	81.58	815.78
				Material:	67.5	674.98
				Manopera:	14.08	140.8
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
50	ACD01G1	Capac si rama stas 2308-81 pentru camine cu piesa suport necarosabil tip i	buc	2	164.61	329.22
				Material:	125.01	250.02
				Manopera:	39.6	79.2
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
51	AcE124A2+	Capace si gratare pentru camine montare capace din fonta pe inel de beton, pe necarosabil	buc	3	19.8	59.4
				Material:	0	0
				Manopera:	19.8	59.4
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
51.1	20013508	Capac de fonta tegra 600 a15/600/760 1,5t	buc	3	339.07	1017.2
				Material:	339.07	1017.2
				Transport:	0	0
51.2	20013544	Garnitura de etansare d 315mm	buc	3	15.32	45.97
				Material:	15.32	45.97
				Transport:	0	0
		TOTAL LUCRARI EXTERIOARE				40870.27



INSTALATII ELECTRICE						
52	RpEA13A%	Demontarea tubului izolant, usor protejat, flexibil de orice diametru, inclusiv scoaterea conductorilor	m	220	8.16	1355.2
				Material:	0	0
				Manopera:	6.16	1355.2
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
53	RpEG17G%	Demontarea tablourilor electrice cutii sau rame de protectie din lemn sau tabla pentru tablourile de distributie	buc	1	8.14	8.14
				Material:	0	0
				Manopera:	8.14	8.14
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
54	RpEC15A%	Demontat: loc de lampă îngropat cu conductori din cupru sau aluminiu, în tuburi, până la 3 m înălțimea camerei	buc	18	14.96	269.28
				Material:	0	0
				Manopera:	14.96	269.28
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
55	RpEE24A%	Demontarea aparatelor electrice pentru curenți tari unipolare (întrerupătoare, comutatoare, prize pentru desființare sau înlocuire, buton pentru actionare de la distanță)	buc	20	1.32	26.4
				Material:	0	0
				Manopera:	1.32	26.4
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
56	EC05A#	Cablul pentru energie electrica pana la 16 mmp tras prin tub de protectie pentru racordare la motoare, tablouri, aparate	m	160	2.2	352
				Material:	0	0
				Manopera:	2.2	352
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
56.1	Material	Cablul energie cyf 3X1,5 mmp, montat in tub RIFLAT	m	163.2	3.8	620.16
				Material:	3.8	620.16
				Transport:	0	0
57	EC05A#	Cablul pentru energie electrica pana la 16 mmp tras prin tub de protectie pentru racordare la motoare, tablouri, aparate	m	60	2.2	132
				Material:	0	0
				Manopera:	2.2	132
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
57.1	Material	Cablul energie cyf 3X2,5 mmp, montat in tub RIFLAT	m	61.2	5.5	336.6
				Material:	5.5	336.6
				Transport:	0	0
58	ATD06B	Politub din pvc montat in teava de protectie	m	220	34.24	7533.48
				Material:	25.56	5622.75
				Manopera:	8.69	1910.74
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
59	Material	Jgheab de cabluri 100 x 60, RF, inclusiv elemente speciale	m	60	24.04	1442.4
				Material:	24.04	1442.4
				Transport:	0	0
60	Material	Jgheab de cabluri 200 x 60, inclusiv elemente	m	120	20.5	2460
				Material:	20.5	2460
				Transport:	0	0
61	Material	Jgheab de cabluri 400 x 60,	m	40	35.9	1436



		inclusiv elemente speciale		Material:	35.9	1436
				Transport:	0	0
62	Material	Capac jgheab de cablu cu latimea 400 mm	m	4	27.28	109.12
				Material:	27.28	109.12
				Transport:	0	0
63	Material	Capac jgheab de cablu cu latimea 200 mm	m	12	7.94	95.28
				Material:	7.94	95.28
				Transport:	0	0
64	Material	Capac jgheab de cablu cu latimea 100 mm	m	6	5.96	35.76
				Material:	5.96	35.76
				Transport:	0	0
65	EF02A#	Tablou electric formateriale panou, dulap, celula sau pupitru gata echipat avand greutatea de 50-150 kg	buc	1	254.41	254.41
				Material:	16.01	16.01
				Manopera:	204.6	204.6
				Utilaj:	33.8	33.8
				Transport:	0	0
65.1	Material	Tablou electric	buc	1	890	890
				Material:	890	890
				Transport:	0	0
66	EE22B#	Corp de iluminat fluorescent pentru plafoane false, avand dimensiunile de 600x600 mm	buc	7	15.84	110.88
				Material:	0	0
				Manopera:	15.84	110.88
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
66.1	Material	Corp de iluminat 2x40W	buc	7	680	4760
				Material:	680	4760
				Transport:	0	0
67	EE22B#	Corp de iluminat fluorescent pentru plafoane false, avand dimensiunile de 600x600 mm	buc	2	15.84	31.68
				Material:	0	0
				Manopera:	15.84	31.68
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
68	Material	Plafoniere bec LED	buc	1	300	300
				Material:	300	300
				Transport:	0	0
69	ED01B#	Aparat de comutare, semnalizare pana la 25 a montat ingropat inclusiv doza de aparat	buc	26	20.9	543.42
				Material:	10.31	268.08
				Manopera:	9.24	240.24
				Utilaj:	1.35	35.1
				Transport:	0	0
69.1	7319113	Doza simpla cu intrerupator sau priza	buc	13	0.86	11.23
				Material:	0.86	11.23
				Transport:	0	0
70	Material	Intrerupator simplu	buc	4	22	88
				Material:	22	88
				Transport:	0	0
71	Material	Intrerupator CVADRUPLU	buc	2	60	120
				Material:	60	120
				Transport:	0	0



72	Material	Intrerupator TRIPLU	buc	1	42	42
				Material:	42	42
				Transport:	0	0
73	Material	Priza CVADRUPLE	buc	4	85	340
				Material:	85	340
				Transport:	0	0
74	Material	Priza DUBLE	buc	12	48	576
				Material:	48	576
				Transport:	0	0
75	Material	Priza SIMPLA	buc	3	32	96
				Material:	32	96
				Transport:	0	0
76	EH01A#	Inercarea cablului de energie electrica de maximum 1 kv	buc	220	50.29	11063.8
				Material:	0	0
				Manopera:	18.04	3968.8
				Utilaj:	32.25	7095
				Transport:	0	0
77	EH05B#	Inercarea tabloului de distributie, comanda, protectie, semnalizare a pupitrului de comanda si a cutiei cu cleme, panou electric sau dulap metalic	buc	1	503.8	503.8
				Material:	0	0
				Manopera:	220	220
				Utilaj:	283.8	283.8
				Transport:	0	0
78	EA02A1	Tub izolant, de protectie, etans, IPE, din policlorura de vinil neplastifiata, IPEY, montat ingropat sau aparent, avand diametrul exterior de 16 mm, montat ingropat -iluminat exterior	m	42	15.92	668.76
				Material:	6.24	262.2
				Manopera:	9.68	406.56
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
78.1	Material	Tub de protectie IPEY D= 16 mm	m	42	0.88	36.96
				Material:	0.88	36.96
				Transport:	0	0
79	EC05C1	Cablul pentru energie electrica, tras prin tub de protectie, pentru racordare la inotoare, tablouri, aparate etc, cablul avand conducte cu sectiunea de 50 mmp	m	42	4.4	184.9
				Material:	0	0.1
				Manopera:	4.4	184.8
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
79.1	Material	Cablul CYY - F 2x1,5 mmp, montat in tub de protectie	m	42.84	3.2	137.09
				Material:	3.2	137.09
				Transport:	0	0
80	EE04B%	Aplica simpla, oblica sau dreapta, cu glob, montata pe dibluri din material plastic	buc	4	10.81	43.23
				Material:	1.11	4.43
				Manopera:	8.8	35.2
				Utilaj:	0.9	3.6
				Transport:	0	0
80.1	Material	Senzor de miscare montat aparent, unghi de detectie 360 gr, distanta de detectie raza 12m, IP 54	buc	4	95	380
				Material:	95	380
				Transport:	0	0
81	TCB08C1	Avertizor de incendiu (manual sau automat) cu camera de ionizare montat pe tavane la inaltime peste	buc	6	41.75	250.47
				Material:	0	0
				Manopera:	41.75	250.47



		4 m. - ASIMILAT DETECTOR OPTIC DE FUM ANALOG ADRESABIL INTERACTIV		Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
82	Material	DETECTOR OPTIC DE FUM ANALOG ADRESABIL INTERACTIV	buc	6	112.5	675
				Material:	112.5	675
				Transport:	0	0
83	EE04B%	Aplica simpla, oblica sau dreapta, cu glob, montata pe dibluri din material plastic	buc	34	10.16	345.39
				Material:	0.46	15.59
				Manopera:	8.8	299.2
				Utilaj:	0.9	30.6
				Transport:	0	0
83.1	Material	Becuri LED	buc	34	30	1020
				Material:	30	1020
				Transport:	0	0
TOTAL INSTALATII ELECTRICE						39684.86
INSTALATII SANITARE						
84	SA04B1	Teava otel sudata longit. pentru Instalatie zincata cu filet+mufa Montare loc. +soc. cult. in legaturi d= 1/2toli	m	35	126.05	4411.72
				Material:	96.13	3364.52
				Manopera:	29.92	1047.2
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
84.1	6716501	Teava din polipropilena cu folie aluminiu (pp-al) dn = 20 mm	m	35.35	4.8	169.68
				Material:	4.8	169.68
				Transport:	0	0
85	SA04D1	Teava otel sudata longit. pentru Instalatie zincata cu filet+mufa Montare loc. +soc. cult. in legaturi d=1 toli	m	28	91.87	2572.42
				Material:	49.19	1377.38
				Manopera:	42.68	1195.04
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
85.1	6716503	Teava din polipropilena cu folie aluminiu (pp-al) dn = 32 mm	m	28.28	7.7	217.76
				Material:	7.7	217.76
				Transport:	0	0
86	SA04E1	Teava otel sudata longit. pentru Instalatie zincata cu filet+mufa Montare loc. +soc. cult. in legaturi d=2 toli	m	16	57.83	925.3
				Material:	8.11	129.78
				Manopera:	49.72	795.52
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
86.1	20053627	Teava din PVC rigid tip G 50X3,7 stas 6675/2	m	16.16	19.67	317.85
				Material:	19.67	317.85
				Transport:	0	0
87	SA43C1	Bratara pentru fixarea cond. otel+pvc de alim. cu apa+gaze, Montare prin incastare, cond. avand d= 1/2 toli	buc	22	6.24	137.27
				Material:	0.74	16.27
				Manopera:	5.5	121
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
88	SA43D1	Bratara pentru fixarea cond. otelfpvc de al&mccu apafgaze, Montare prin incastare, cond. avand d= 3/4 toli	buc	32	6.36	203.57
				Material:	0.86	27.57
				Manopera:	5.5	176
				Utilaj:	0	0



				Transport:	0	0
89	SA43F1	Bratara pentru fixarea cond. otel+pvc de alim. cu apa+gaze, Montare prin incastrare, cond. avand d=1 1/4 toli	buc	22	9.26	203.71
				Material:	0.9	19.79
				Manopera:	8.36	183.92
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
90	SA43G1	Bratara pentru fixarea cond. otel+pvc de alim. cu apa+gaze, Montare prin incastrare, cond. avand d=1 1/2 toli	buc	16	9.28	148.49
				Material:	0.92	14.73
				Manopera:	8.36	133.76
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
91	RPIC80A1	Inlocuit sau intercalat fittinguri (cot,mufa,teu,niplu,reductii) 3/8-1	buc	206	19.51	4019.56
				Material:	0.59	122.17
				Manopera:	18.92	3897.38
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
92	Material	Cot PPR la 90 grade D= 20 mm	buc	16	1.2	19.2
				Material:	1.2	19.2
				Transport:	0	0
93	Material	Cot PPR la 90 grade D= 25 mm	buc	12	1.65	19.8
				Material:	1.65	19.8
				Transport:	0	0
94	Material	Cot PPR la 90 grade D= 32 mm	buc	6	2.1	12.6
				Material:	2.1	12.6
				Transport:	0	0
95	Material	Teu egal PPR 20/20/20 mm	buc	4	1.35	5.4
				Material:	1.35	5.4
				Transport:	0	0
96	Material	Teu egal PPR 25/25/25 mm	buc	8	2.5	20
				Material:	2.5	20
				Transport:	0	0
97	Material	Teu redus PPR 20/20/25 mm	buc	26	2.2	57.2
				Material:	2.2	57.2
				Transport:	0	0
98	Material	Teu redus PPR 20/25/25 mm	buc	12	2.8	33.6
				Material:	2.8	33.6
				Transport:	0	0
99	Material	Teu redus PPR 25/20/32 mm	buc	3	3	9
				Material:	3	9
				Transport:	0	0
100	Material	Teu redus PPR 25/25/32 mm	buc	5	3.1	15.5
				Material:	3.1	15.5
				Transport:	0	0
101	Material	Teu redus PPR 25/32/32 mm	buc	5	3.2	16
				Material:	3.2	16
				Transport:	0	0
102	Material	Teu redus PPR 32/20/32 mm	buc	2	3.6	7.2
				Material:	3.6	7.2
				Transport:	0	0



103	Material	Reductie 25/20 mm	buc	75	2	150
				Material:	2	150
				Transport:	0	0
104	Material	Reductie 32/20 mm	buc	5	2.5	12.5
				Material:	2.5	12.5
				Transport:	0	0
105	Material	Reductie 32/25 mm	buc	22	3.2	70.4
				Material:	3.2	70.4
				Transport:	0	0
106	Material	Reductie 40/25 mm	buc	2	3.6	7.2
				Material:	3.6	7.2
				Transport:	0	0
107	Material	Reductie 40/32 mm	buc	2	3.8	7.6
				Material:	3.8	7.6
				Transport:	0	0
108	Material	Distribuitor apa rece 8 circuite	buc	1	1125	1125
				Material:	1125	1125
				Transport:	0	0
109	SC07E1	Lavoar din portelan sanitar, montat pe pedestal	buc	2	37.73	75.47
				Material:	0.11	0.23
				Manopera:	37.62	75.24
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
109.1	2439619	Lavoar portelan cu spatar ls1-600mm mono c. 2 s1540	buc	2.02	160	323.2
				Material:	160	323.2
				Transport:	0	0
109.2	2453823	Pedestal lavoar p1 portelan alb c. 1 ni 806	buc	2.02	111.12	224.47
				Material:	111.12	224.47
				Transport:	0	0
110	SC13A1	Vas pentru closet din portelan sanitar cu sifon interior s tip ...	buc	1	45.84	45.84
				Material:	1.18	1.18
				Manopera:	44.66	44.66
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
110.1	2442757	Vas closet col2-a portelan alb c. 1 s 2066	buc	1.01	220	222.2
				Material:	220	222.2
				Transport:	0	0
111	SC16C2	Rezervor pentru spalare vas wc,din mase plastice, Montare la inaltime,cu dibluri metalice	buc	1	273.04	273.04
				Material:	231.68	231.68
				Manopera:	41.36	41.36
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
112	SC18A6	Rama pentru vas de closet,din bachelita cu capac	buc	1	17.32	17.32
				Material:	11.16	11.16
				Manopera:	6.16	6.16
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
113	SB17E1	Coturi pvc-u, pentru canalizare, cu imbinare prin lipirela 45/67 1/2/87	buc	1	22.85	22.85
				Material:	10.75	10.75



		1/2 grade,avand d=110 mm		Manopera:	12.1	12.1
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
113.1	6712265	Cot pvc tip u la 45 grade dn 110 nii 2167-cot alb cu garnitura pentru WC	buc	1	98	98
				Material:	98	98
				Transport:	0	0
114	SD12A1	Robinet de reglaj,de colt,din alama nichelata,avand d=3/8 sau d=1/2 toli	buc	3	10.36	31.09
				Material:	3.98	11.95
				Manopera:	6.38	19.14
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
114.1	4201755	Robinet colt reglaj alama nich. 3/8 ni 514-robinet WC 1/2-3/8	buc	3	12	36
				Material:	12	36
				Transport:	0	0
115	SC19B1	Sifon din fonta sau teava de alama pentru lavoar de portelan sanitar	buc	1	47.34	47.34
				Material:	27.54	27.54
				Manopera:	19.8	19.8
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
115.1	4202761	Sifon alama pentru lavoar 1 s 9611	buc	1	18	18
				Material:	18	18
				Transport:	0	0
116	SC31A1	Ventil de scurgere tip. . .	buc	1	6.53	6.53
				Material:	1.69	1.69
				Manopera:	4.84	4.84
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
116.1	4203337	Ventil scurgere lavoar,spalator 1 cu racord s9610	buc	1	6.37	6.37
				Material:	6.37	6.37
				Transport:	0	0
117	SD12A1	Robinet de reglaj,de colt,din alama nichelata,avand d=3/8 sau d=1/2 toli	buc	2	10.36	20.73
				Material:	3.98	7.97
				Manopera:	6.38	12.76
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
117.1	4201756	Robinet trecere lavoar DN 1/2x1/2 cod 41/2718	buc	2	10.08	20.15
				Material:	10.08	20.15
				Transport:	0	0
118	SD06A1	Baterie amestecatoare,stativa,pentru lavoar avand d=1/2 toli	buc	1	85.85	85.85
				Material:	50.21	50.21
				Manopera:	35.64	35.64
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
118.1	4201322	Baterie stat monocom lav leader mix alame cod 42157470	buc	1	100.84	100.84
				Material:	100.84	100.84
				Transport:	0	0
119	SC26A2	Oglinda sanit. semicrist. margini. slef. cu dimensi. 500x600mm	buc	1	30.72	30.72
				Material:	9.16	9.16
				Manopera:	21.56	21.56



				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
120	SC30A1	Suport pentru hirtie calitatea 1 (porthirtie) din portelan sanitar, ha1 ni 545/63	buc	1	27.28	27.28
				Material:	18.26	18.26
				Manopera:	9.02	9.02
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
121	SE59A#	Uscator de maini sau distrib automateriale de sapun lichid, montat pe perete din caramida sau bca	buc	2	73.94	147.89
				Material:	0	0
				Manopera:	73.94	147.89
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
122	Material	Uscator maini	buc	2	220	440
				Material:	220	440
				Transport:	0	0
123	SC06A#	Spalator cu picur, 1 comp vase, fonta em, tb em, inox, scurg tevi pvc, pe cons fix pe per caram	buc	2	51.56	103.13
				Material:	17.46	34.93
				Manopera:	34.1	68.2
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
123.1	4203478	Consola cu un brat emailata 420mm cal. 1 s 3343	buc	4	12	48
				Material:	12	48
				Transport:	0	0
123.2	4203325	Ventil scurgere lavoar. spalator 1 1/2 fara rac. s9610	buc	2	6.94	13.88
				Material:	6.94	13.88
				Transport:	0	0
123.3	4202761	Sifon alama pentru lavoar 1 s 9611	buc	2	22.22	44.45
				Material:	22.22	44.45
				Transport:	0	0
123.4	4200348	Spalator simplu din inox	buc	2	820	1640
				Material:	820	1640
				Transport:	0	0
124	SD06A1	Baterie amestecatoare, stativa, pentru lavoar avand d=1/2 toli	buc	2	85.85	171.71
				Material:	50.21	100.43
				Manopera:	35.64	71.28
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
124.1	4201322	Baterie stat monocom lav leader mix alamie cod 42157470	buc	2	100.84	201.68
				Material:	100.84	201.68
				Transport:	0	0
125	SB51A1	Suporti si bratari pentru sustinerea conductelor din fonta sau pvc pentru canalizare, avand pina la 2 kg	kg	4	4.84	19.36
				Material:	0	0
				Manopera:	4.84	19.36
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
126	SF01A1	Efectuare proba de etas. la pres. a Instalatie inter. de apa, la cond. otel zn. sau pb. pres. inclusiv armaturi	m	27	3.74	100.98
				Material:	0	0
				Manopera:	3.74	100.98
				Utilaj:	0	0



				Transport:	0	0
127	SF04A1	Spalarea si darea in functiune a cond. de apa, executate cu tevi din pvc.	m	27	1.54	41.58
				Material:	0	0
				Manopera:	1.54	41.58
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
128	SB21C1	Piesa de curatare pvc-u, pentru canalizare, cu imbinare prin lipire avand d=110 mm	buc	2	39.07	78.14
				Material:	25.65	51.3
				Manopera:	13.42	26.84
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
129	SB52A1	Procurare suporturi sau bratari pentru sustinerea conductelor din fonta sau pvc pentru canalizare	kg	6	0	0
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
129.1	3434446	Otel lat lam. cald s 395 OL 37-1N IT = 20 x 6	kg	6	2.2	13.2
				Material:	2.2	13.2
				Transport:	0	0
130	RPCU12D2	Străpungeri în planșee de beton armat pentru realizarea găurilor necesare trecerii conductelor în planșee de 14-17 cm grosime cu secțiunea străpungerii de 151-300 cmp	buc	2	16.72	33.44
				Material:	0	0
				Manopera:	16.72	33.44
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
131	RPCU16A4	Astuparea șanțurilor de zidărie, după pozarea conductorilor electrici cu mortar de ipsos cu nisip, șanțul având secțiunea de 15-20 cmp	m	2	6.08	12.15
				Material:	0.8	1.6
				Manopera:	5.28	10.56
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
		TOTAL INSTALATII SANITARE				19758.39
		INSTALATII DE INCALZIRE				
132	VC10XA1	Montare aparat umid incalz aer	buc	5	1989.12	9945.62
				Material:	755.56	3777.81
				Manopera:	1233.56	6167.81
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
133	Material	Pompe de caldura	buc	2	1450	2900
				Material:	1450	2900
				Transport:	0	0
134	Material	Lampi cu infrarosu	buc	5	820	4100
				Material:	820	4100
				Transport:	0	0
135	VC10B1	Montare aparat umid inc aer 25000 mc excl sist ancor. cu 2 ventilator si 1- 4 tronsoane	buc	2	2817.12	5634.24
				Material:	1263.04	2526.09
				Manopera:	1554.08	3108.15
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
135.1	Material	Unitate de climatizare 12000 Btu/h	buc	2	1800	3600
				Material:	1800	3600



				Transport:	0	0
		TOTAL INSTALATII DE INCALZIRE				26179.86
Total ore manopera (ore)					4906.3	
Total greutate materiale (tone)					155.609	
		Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe		141662.68	107971.27	18713.08	148.06	268495.08
Alte cheltuieli directe						
Coeficient	Valoare	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Contributia asiguratorie pentru munca	2,250%	0	2429.35	0	0	2429.35
		Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe		141662.68	110400.62	18713.08	148.06	270924.44
Cheltuieli indirecte	10,000%					27092.44
Profit	5,000%					14900.84
Total General fara TVA					312917.73	
TVA (19%)					59454.37	
TOTAL GENERAL (Lei)					372372.09	

Raport generat cu programul WinDocDeviz, creat de Softmagazin; www.deviz.ro;



H. Vasile



Obiectivul: Reabilitare spatii Liceul Traian Vuia, mun. Resita, jud. Caras Severin
 Obiectul: Reabilitare spatii - PUNCT TERMIC
 Devizul: REPARATII PUNCT TERMIC

Formularul F3 - Lista cu cantitati de lucrari pe categorii de lucrari

SECTIUNEA TEHNICA					SECTIUNEA FINANCIARA	
Nr	Simbol	Capitolul de lucrari	UM	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
FINISAJE INTERIOARE						
1	RPCT09D1	Demolarea elementelor de beton simplu și beton armat cu mijloace manuale a plăcilor și datelor prefabricate cu grosimi până la 15 cm grosime	mc	16.6	326.7	5423.22
				Material:	0	0
				Manopera:	326.7	5423.22
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
2	RPCT10A1	Desfacerea tencuielilor interioare sau exterioare obisnuite la pereți, pe suprafețe care urmează a se tencui	mp	90.6	4.4	398.64
				Material:	0	0
				Manopera:	4.4	398.64
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
3	RPCT11A1	Desfacerea tencuielilor la tavane de beton cu mortar de var sau var si adaos de ciment	mp	82.94	5.5	456.17
				Material:	0	0
				Manopera:	5.5	456.17
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
4	CD06A1	Zidărie din blocuri mici din beton cu agregate ușoare, format 290x240x188 mm, executate cu mortar marca 50, la construcții executate la o înălțime de până la 35 m- intrare principala	mc	1.75	461.33	807.32
				Material:	348.25	609.43
				Manopera:	113.08	197.89
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
4.1	2101169	Mortar de zidarie M 25 s 1030	mc	0.175	560	98
				Material:	560	98
				Transport:	0	0
5	RPCJ75XA1	Protejarea suprafetelor - SOLUTIE ANTIMUGEGAI	mp	90.6	4.4	398.64
				Material:	0	0
				Manopera:	4.4	398.64
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
5.1	Material	Solutie antimugegai SIKATOP		27.18	59	1603.62
				Material:	59	1603.62
				Transport:	0	0
6	20012591	Plasa de armare din fibra de sticla -- 1 strat	mp	173.6	3.6	624.96
				Material:	3.6	624.96
				Transport:	0	0
7	CF01A1	Tencuieli interioare driscuite la pereti si stalpi la pereți și stâlpi, executate manual, pe suprafețe de zidărie de	mp	99.6	22.52	2242.85
				Material:	1.79	178.14
				Manopera:	20.46	2037.82



		cărămidă, cu mortar de var-ciment marca M10-T în grosime medie de 2 cm, inclusiv schela pe capre;		Utilaj:	0.27	26.89
				Transport:	0	0
7.1	2101204	Mortar marfa pentru tencuiala fara ciment M 50 - T	mc	1.793	262.08	469.86
				Material:	262.08	469.86
				Transport:	0	0
8	CF03A1	Tencuieli interioare drișcuite la tavane plane, din beton monolit sau din elemente prefabricate, executate manual, cu mortar din var-ciment marca M25-T în grosime medie de 2 cm, inclusiv schela pe capre;	mp	82.94	24.5	2032.39
				Material:	1.98	164.6
				Manopera:	22.22	1842.91
				Utilaj:	0.3	24.88
				Transport:	0	0
8.1	2101204	Mortar marfa pentru tencuiala fara ciment M 50 - T	mc	1.659	262.08	434.74
				Material:	262.08	434.74
				Transport:	0	0
9	RPCJ10C1	Tencuieli interioare subțiri, la pereți și stâlpi, tavane din beton armat, driscuite de 0,5cm grosime cu mortar de ciment-var marca 100-T	mp	173.6	24.98	4337.18
				Material:	0.01	1.17
				Manopera:	24.98	4336.01
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
9.1	Material	Tinci finisaj	kg	260.4	0.85	221.34
				Material:	0.85	221.34
				Transport:	0	0
10	RPCJ75A1	Amorsarea suprafetelor ce urmeaza a se zugravi	mp	173.6	6.84	1186.59
				Material:	0.24	40.83
				Manopera:	6.6	1145.76
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
10.1	Material	Amorsa de interior	l	17.36	7.2	124.99
				Material:	7.2	124.99
				Transport:	0	0
11	RPCR24A1	Vopsitorie cu vopsea pe bază de acetat de polivinil pe tencuieli existente, pentru interior	mp	173.6	13.49	2341.06
				Material:	0.02	3.74
				Manopera:	13.46	2337.31
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
11.1	20011249	Vopsea lavabila	kg	78.12	12	937.44
				Material:	12	937.44
				Transport:	0	0
12	DA06A1	Strat de agregate naturale cilindrate, avand functia de rezidenta filtranta, izolatoare, antigeliva si anticapilara, cu asternere manuala;	mc	16.6	68.57	1138.2
				Material:	33.15	550.34
				Manopera:	25.52	423.63
				Utilaj:	9.89	164.22
				Transport:	0	0
13	RCSE40A%	Straturi izolatoare din: Folie de separatie PVC	mp	82.94	2.2	182.47
				Material:	0	0
				Manopera:	2.2	182.47
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
13.1	6611222	Folie PVC	mp	99.528	5	497.64



				Material:	5	497.64
				Transport:	0	0
14	CG18E1	Pardoseli din beton turnate pe loc marca B 300 rezistent la uzură, de 10 cm grosime	mp	82.94	37.75	3130.97
				Material:	3.64	301.89
				Manopera:	32.56	2700.53
				Utilaj:	1.55	128.56
				Transport:	0	0
14.1	2100969	Beton de ciment B 250 stas 3622	mc	8.36	520	4347.38
				Material:	520	4347.38
				Transport:	0	0
15	CC02F2	Montarea armăturilor din oțel-beton în elemente de construcții, exclusiv cele din construcțiile executate în cofraje glisante la construcții executate la o înălțime până la 35 m inclusiv, din plase sudate având greutatea până la 3 kg/m2 inclusiv, în pereți și diafragme cu distanțier din mortar de ciment- PARDOSELI	kg	450	2.31	1038.17
				Material:	0.06	28.37
				Manopera:	2.24	1009.8
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
16	Material	Plasa sudata D=6mm/150 mm	kg	450	8.35	3757.5
				Material:	8.35	3757.5
				Transport:	0	0
17	CB12I1	Cofraje pentru beton armat în pereți și diafragme, din panouri refoșabile, cu placaj de 15 mm grosime la construcții având înălțimea până la 20 m inclusiv, cu planșee din beton monolit	mp	8.5	31.47	267.52
				Material:	3.61	30.68
				Manopera:	27.86	236.84
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
18	CA02J1	Turnarea betonului armat în elementele construcțiilor, exclusiv cele executate în cofraje glisante marca ...1) la construcții cu înălțimea până la 35 m inclusiv în planșee (grinzi, stâlpi, plăci) cu grosimea plăcii peste 10 cm ; - INCHIDERE GOL COS DE FUM, GOL FUNDATIE	mc	1.65	103.9	171.43
				Material:	1.01	1.66
				Manopera:	96.89	159.87
				Utilaj:	6	9.9
				Transport:	0	0
18.1	2100969	Beton de ciment B 250 stas 3622	mc	1.663	520	864.86
				Material:	520	864.86
				Transport:	0	0
19	CC02F2	Montarea armăturilor din oțel-beton în elemente de construcții, exclusiv cele din construcțiile executate în cofraje glisante la construcții executate la o înălțime până la 35 m inclusiv, din plase sudate având greutatea până la 3 kg/m2 inclusiv, în pereți și diafragme cu distanțier din mortar de ciment	kg	450	2.31	1038.17
				Material:	0.06	28.37
				Manopera:	2.24	1009.8
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
20	Material	Plasa sudata D=8mm/100 mm	kg	450	8.35	3757.5
				Material:	8.35	3757.5
				Transport:	0	0
21	RPCT34A1	Demontarea ușilor și a ferestrelor	kg	10.95	1.32	14.45



		metalice .		Material:	0	0
				Manopera:	1.32	14.45
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
22	CD05XA2	Zidărie din cărămidă PLACI NEVADA, la construcții executate la o înălțime până la 35 m inclusiv	mp	5.78	226.68	1310.21
				Material:	4.09	23.64
				Manopera:	222.59	1286.58
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
22.1	2101171	Mortar de zidărie M 50 s1030	mc	1.214	262.08	318.12
				Material:	262.08	318.12
				Transport:	0	0
22.2	Material	Caramida sticla tip NEVADA	buc	156.06	12	1872.72
				Material:	12	1872.72
				Transport:	0	0
23	CK12A#	Usi metalice, 1 canat, suprafata toc <= 7 mp, confectionate din prof otel laminat, prof banda otel fason rece, inclusiv armaturi si accesorii, montate in zidarie	mp	5.04	107.77	543.16
				Material:	10.97	55.29
				Manopera:	96.8	487.87
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
23.1	5900696	Electrod sudare ol. s 1125/2 e43.2 d = 2,00 mm inv r 1.2	kg	0.706	10.49	7.41
				Material:	10.49	7.41
				Transport:	0	0
23.2	Material	Tamplarie interioara/ exterioara -usi metalica	mp	5.04	1020	5140.8
				Material:	1020	5140.8
				Transport:	0	0
24	CG19A1	Pardoseli de ciment sclivisite, pe strat de suport existent din mortar de ciment marca M 100-T de circa 2 cm grosime normal	mp	82.94	9.53	790.83
				Material:	0.65	54.32
				Manopera:	8.58	711.63
				Utilaj:	0.3	24.88
				Transport:	0	0
24.1	2101320	Mortar M 100 T cz 0209 a 1	mc	1.742	520	905.7
				Material:	520	905.7
				Transport:	0	0
TOTAL FINISAJE INTERIOARE						55234.23
FINISAJE EXTERIOARE						
25	RPCT10A1	Desfacerea tencuielilor interioare sau exterioare obisnuite la pereți, pe suprafețe care urmează a se tencui	mp	144	4.4	633.6
				Material:	0	0
				Manopera:	4.4	633.6
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
26	RPCJ09XB	Reparații la tencuieli exterioare de 2 cm grosime, drișcuite, executate la pereți sau stâlpi pe zidărie de cărămidă sau blocuri mici de beton, cu mortar de var-ciment marca 100-T, pentru grund și stratul vizibil,	mp	144	34.1	4910.4
				Material:	0	0
				Manopera:	34.1	4910.4
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
26.1	Material	Tinci pentru reparatii exterioare	kg	864	1.06	912.76
				Material:	1.06	912.76
				Transport:	0	0



27	20012591	Plasa de armare din fibra de sticla Baumit – 1 strat	mp	144	1.76	254.02
				Material:	1.76	254.02
				Transport:	0	0
28	RPCJ75A1	Amorsarea suprafetelor ce urmeaza a se zugravi	mp	144	7.7	1108.8
				Material:	0	0
				Manopera:	7.7	1108.8
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
28.1	Material	Amorsa de exterior	l	14.4	12	172.8
				Material:	12	172.8
				Transport:	0	0
29	CN04A1	Vopsitorii la interior și exterior, la pereți și tavane, executate manual, cu vopsea Vinarom...1), pe tencuieli drișcuite;	mp	144	6.85	987.01
				Material:	0.03	4.93
				Manopera:	6.82	982.08
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
29.1	6104390	Vopsea micca paint int/ext alb	l	57.6	12.65	728.79
				Material:	12.65	728.79
				Transport:	0	0
30	RPCT41A1	Desfacerea izolației hidrofuge vechi in vederea refacerii - orizontala si verticala	mp	95.65	7.26	694.38
				Material:	0	0
				Manopera:	7.26	694.38
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
31	RPCT40A1	Desfacerea șapei de protecție la izolații hidrofuge i termice, executate din mortar de ciment 2,5-3,5 cm grosime	mp	95.65	5.57	532.3
				Material:	0	0
				Manopera:	5.57	532.3
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
32	RPCM33G#	Desfacerea elementelor liniare-glafuri din tabla	m	40	33.77	1350.9
				Material:	0	0.13
				Manopera:	33.66	1346.4
				Utilaj:	0.11	4.37
				Transport:	0	0
33	RPCK01B-1#	Reparare strat suport pardos,cu mortar m 100-t,3 cm,fata driscuita fin (ref totale) me (corectie)	mp	95.65	25.59	2448.03
				Material:	0.03	3.21
				Manopera:	13.2	1262.58
				Utilaj:	12.36	1182.23
				Transport:	0	0
33.1	Material	Mortar de ciment M100-T	mc	3.061	380	1163.1
				Material:	380	1163.1
				Transport:	0	0
34	RPCE01A#	Amorsarea suprafetelor pentru aplic. izol. cu 2 strat. sol. bit. la Reparare terase sau balc. oriz. sau incl. < 20 gra de	mp	95.65	5.17	494.57
				Material:	3.05	291.53
				Manopera:	1.54	147.3
				Utilaj:	0.58	55.74
				Transport:	0	0
35	RPCE03I#	Izolare hidrofuge exec. la cald pe sup. vert. /incl. >20 grd,2str.	mp	95.65	44.64	4269.5
				Material:	29.63	2834.22



		membrana		Manopera:	14.52	1388.84
				Utilaj:	0.49	46.44
				Transport:	0	0
35.1	Material	Membrana hidroizolanta	mp	107.128	10.5	1124.84
				Material:	10.5	1124.84
				Transport:	0	0
35.2	Material	Membrana cu ardezie	mp	107.128	12.5	1339.1
				Material:	12.5	1339.1
				Transport:	0	0
36	CE15B1	Glafuli și copertine din tablă zincată de 0,5 mm grosime cu lățimea desfășurată între 15-30 cm, lungimea până la 2 m, pe un strat de carton bitumat	m	40	26.35	1053.94
				Material:	13.37	534.74
				Manopera:	12.98	519.2
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
36.1	2101320	Mortar M 100 T cz 0209 a 1	mc	0.2	380	76
				Material:	380	76
				Transport:	0	0
		TOTAL FINISAJE EXTERIOARE				24254.84
		INSTALATII ELECTRICE				
37	RpEA13A%	Demontarea tubului izolan, usor protejat, flexibil de orice diametru, inclusiv scoaterea conductorilor	m	86	6.16	529.76
				Material:	0	0
				Manopera:	6.16	529.76
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
38	RpEG17G%	Demontarea tablourilor electrice cutii sau rame de protectie din lemn sau tabla pentru tablourile de distributie	buc	1	8.14	8.14
				Material:	0	0
				Manopera:	8.14	8.14
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
39	RpEC15A%	Demontat: loc de lampă îngropat cu conductori din cupru sau aluminiu, în tuburi, până la 3 m înălțimea camerei	buc	6	14.96	89.76
				Material:	0	0
				Manopera:	14.96	89.76
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
40	RpEE24A%	Demontarea aparatelor electrice pentru curenți tari unipolare (întrerupătoare, comutatoare, prize pentru desființare sau înlocuire, buton pentru actionare de la distanță)	buc	5	1.32	6.6
				Material:	0	0
				Manopera:	1.32	6.6
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
41	EC05A#	Cablu pentru energie electrica pana la 16 mmp tras prin tub de protectie pentru racordare la motoare, tablouri, aparate	m	86	2.2	189.2
				Material:	0	0
				Manopera:	2.2	189.2
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
41.1	Material	Cablu energie cyrf 3X1,5 mmp, montat in tub RIFLAT	m	87.72	3.8	333.34
				Material:	3.8	333.34
				Transport:	0	0
42	EC05A#	Cablu pentru energie electrica pana la 16 mmp tras prin tub de protectie	m	20	2.2	44
				Material:	0	0



		pentru racordare la motoare, tablouri, aparate		Manopera:	2.2	44
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
42.1	Material	Cablu energie cyyf 3X2,5 mmp, montat in tub RIFLAT	m	20.4	5.5	112.2
				Material:	5.5	112.2
				Transport:	0	0
43	ATD06B	Politub din pvc montat in teava de protectie	m	86	34.24	2944.91
				Material:	25.56	2197.98
				Manopera:	8.69	746.92
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
44	Material	Jgheab de cabluri 200 x 60, inclusiv elemente	m	86	20.5	1763
				Material:	20.5	1763
				Transport:	0	0
45	Material	Capac jgheab de cablu cu latimea 200 mm	m	12	7.94	95.28
				Material:	7.94	95.28
				Transport:	0	0
46	EE22B#	Corp de iluminat fluorescent pentru plafoane false, avand dimensiunile de 600x600 mm	buc	10	15.84	158.4
				Material:	0	0
				Manopera:	15.84	158.4
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
46.1	Material	Corp de iluminat 2x40W	buc	10	680	6800
				Material:	680	6800
				Transport:	0	0
47	ED01B#	Aparat de comutare, semnalizare pana la 25 a montat ingropat inclusiv doza de aparat	buc	13	20.9	271.71
				Material:	10.31	134.04
				Manopera:	9.24	120.12
				Utilaj:	1.35	17.55
				Transport:	0	0
47.1	7319113	Doza simpla cu intrerupator sau priza	buc	6.5	0.86	5.62
				Material:	0.86	5.62
				Transport:	0	0
48	Material	Intrerupator simplu,dublu	buc	2	1	2
				Material:	1	2
				Transport:	0	0
49	Material	Priza simple/duble, cu cadru rama si suport	buc	11	32	352
				Material:	32	352
				Transport:	0	0
50	Material	Priza trifazate, cu cadru rama si suport	buc	2	60	120
				Material:	60	120
				Transport:	0	0
51	EH01A#	Inercarea cablului de energie electrica de maximum 1 kv	buc	86	50.29	4324.94
				Material:	0	0
				Manopera:	18.04	1551.44
				Utilaj:	32.25	2773.5
				Transport:	0	0
52	EH05B#	Inercarea tabloului de distributie, comanda, protectie, semnalizare a	buc	1	503.8	503.8
				Material:	0	0



		pupitrului de comanda si a cutiei cu cleme, panou electric sau dulap metalic		Manopera:	220	220
				Utilaj:	283.8	283.8
				Transport:	0	0
53	EA02A1	Tub izolant, de protecție, etanș, IPE, din policlorură de vinil neplastifiată, IPEY, montat îngropat sau aparent, având diametrul exterior de 16 mm, montat îngropat -iluminat exterior	m	42	15.92	668.76
				Material:	6.24	262.2
				Manopera:	9.68	406.56
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
53.1	Material	Tub de protectie IPEY D= 16 mm	m	42	0.88	36.96
				Material:	0.88	36.96
				Transport:	0	0
54	EE04B%	Aplica simpla, oblica sau dreapta, cu glob, montata pe dibluri din material plastic	buc	1	10.81	10.81
				Material:	1.11	1.11
				Manopera:	8.8	8.8
				Utilaj:	0.9	0.9
				Transport:	0	0
54.1	Material	Senzor de miscare montat aparent, unghi de detectie 360 gr, distanta de detectie raza 12m, IP 54	buc	1	95	95
				Material:	95	95
				Transport:	0	0
55	EC05C1	Cablu pentru energie electrică, tras prin tub de protecție, pentru racordare la inotoare, tablouri, aparate etc, cablul având conducte cu secțiunea de 50 mmp	m	42	4.4	184.9
				Material:	0	0.1
				Manopera:	4.4	184.8
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
55.1	Material	Cablu CYY - F 2x1,5 mmp, montat in tub de protectie	m	42.84	3.2	137.09
				Material:	3.2	137.09
				Transport:	0	0
		TOTAL INSTALATII ELECTRICE				19788.17

Total ore manopera (ore)	2003.387
Total greutate materiale (tone)	84.09

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	49945.16	44588.21	4743.87	0	99277.24

Alte cheltuieli directe						
Coficient	Valoare	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Contributia asiguratorie pentru munca	2,250%	0	1003.23	0	0	1003.23

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	49945.16	45591.45	4743.87	0	100280.47
Cheltuieli indirecte	10,000%				10028.05
Profit	5,000%				5515.43



Total General fara TVA	115823.95
TVA (19%)	22006.55
TOTAL GENERAL (Lei)	137830.5

Raport generat cu programul WinDocDeviz, creat de Softmagazin; www.deviz.ro;



Handwritten signature in blue ink.



Obiectivul: Reabilitare spatii Liceul Traian Vuia, mun. Resita, jud. Caras Severin

Formularul C7 - Lista cuprinzand consumurile cu mana de lucru

Nr	Simbol	Denumirea meseriei	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
1	10221	Betonist categoria a II-a	348.612	22	7669.46
2	10231	Betonist categoria a III-a	0.33	22	7.26
3	10251	Betonist categoria a V-a	0.775	22	17.06
4	10211	Betonist categoria I	490.941	22	10800.7
5	10721	Dulgher constructii categoria a II-a	7.068	22	155.49
6	10731	Dulgher constructii categoria a III-a	1.955	22	43.01
7	10741	Dulgher constructii categoria a IV- a	1.36	22	29.92
8	10711	Dulgher constructii categoria I	26.583	22	584.83
9	20521	Electrician automatizare categoria a II-a	16.319	22	359.02
10	20541	Electrician automatizare categoria a IV-a	16.319	22	359.02
11	20511	Electrician automatizare categoria I	65.279	22	1436.14
12	320711	Electrician categoria a II-a	16.32	22	359.04
13	320713	Electrician categoria a IV-a	87.92	22	1934.24
14	320714	Electrician categoria a V-a	15.6	22	343.2
15	20731	Electromecanic telecomunicatii categoria a III-a	9.9	22	217.8
16	10931	Faiantar categoria a III-a	94.84	22	2086.48
17	10941	Faiantar categoria a IV-a	1.98	22	43.56
18	11131	Fierar beton categoria a III-a	32.911	22	724.04
19	11111	Fierar beton categoria I	137.6	22	3027.2
20	12021	Instalator alimentare cu apa categoria a II-a	1.44	22	31.68
21	12011	Instalator alimentare cu apa categoria I-a	2.16	22	47.52
22	320548	Instalator categoria a IV-a	2.25	22	49.5
23	11521	Instalator electrician categoria a II-a	5.88	22	129.36
24	11531	Instalator electrician categoria a III-a	347.92	22	7654.24
25	11541	Instalator electrician categoria a IV-a	6.72	22	147.84
26	11551	Instalator electrician categoria a V-a	0.84	22	18.48
27	11511	Instalator electrician categoria I	33.24	22	731.28
28	11721	Instalator incalzire categoria a II-a	83.413	22	1835.08
29	11731	Instalator incalzire categoria a III-a	72.177	22	1587.89
30	11741	Instalator incalzire categoria a IV-a	67.8	22	1491.6
31	11751	Instalator incalzire categoria a V-a	8.38	22	184.36
32	11711	Instalator incalzire categoria I	88.547	22	1948.03
33	11621	Instalator sanitar categoria a II-a	141.632	22	3115.91
34	11631	Instalator sanitar categoria a III-a	6.08	22	133.76
35	11641	Instalator sanitar categoria a IV-a	22.86	22	502.92
36	11611	Instalator sanitar categoria I	61.356	22	1349.83



37	11921	Instalator ventilatorist categoria a II-a	5.65	22	124.3
38	11931	Instalator ventilatorist categoria a III-a	38.227	22	840.99
39	11941	Instalator ventilatorist categoria a IV-a	46.922	22	1032.28
40	11951	Instalator ventilatorist categoria a V-a	121.145	22	2665.19
41	11911	Instalator ventilatorist categoria I	209.691	22	4613.19
42	12221	Izolator hidroful categoria a II-a	3.3	22	72.6
43	12231	Izolator hidroful categoria a III-a	2.2	22	48.4
44	12241	Izolator hidroful categoria a IV-a	138.97	22	3057.34
45	12211	Izolator hidroful categoria I	81.195	22	1786.3
46	21421	Lacatus constructii metalice categoria a II-a	0.652	22	14.35
47	221411	Lacatus constructii metalice-b categoria I	0.652	22	14.35
48	21821	Lacatus mecanic intretinere-reparatii categoria a II-a	0.44	22	9.68
49	26841	Montator constructii metalice categoria a IV-a	68.464	22	1506.2
50	12621	Mozaicar categoria a II-a	95.321	22	2097.06
51	12631	Mozaicar categoria a III-a	137.13	22	3016.87
52	12641	Mozaicar categoria a IV-a	5.868	22	129.1
53	12611	Mozaicar categoria I	225.979	22	4971.55
54	20000002	Muncitor deservire	31.593	22	695.04
55	29911	Muncitor deservire constructii masini categoria I	57.6	22	1267.2
56	9310060019922	Muncitor deservire constructii montaj	5.2	22	114.4
57	19931	Muncitor deservire constructii montaj categoria a III-a	139.381	22	3066.37
58	19911	Muncitor deservire constructii montaj categoria I	649.21	22	14282.61
59	19921	Muncitor deservire constructii-montaj categoria a II-a	845.27	22	18595.94
60	12741	Parchetar categoria a IV-a	30.26	22	665.72
61	12821	Pavator categoria a II-a	22.224	22	488.93
62	12811	Pavator categoria I	49.272	22	1083.98
63	20000230	Specialist montare gips carton	42.72	22	939.84
64	22721	Sudor electric categoria a II-a	0.44	22	9.68
65	22711	Sudor electric categoria I	3.675	22	80.84
66	7212070022800	Sudor gaze	143	22	3146
67	60121	Tamplar categoria a II-a	0.357	22	7.85
68	60141	Tamplar categoria a IV-a	3.621	22	79.66
69	60191	Tamplar categoria speciala	7.56	22	166.32
70	13131	Tinichigiu santier categoria a III-a	19.74	22	434.28
71	13111	Tinichigiu santier categoria I	19.74	22	434.28
72	13421	Zidar categoria a II-a	414.576	22	9120.67
73	13431	Zidar categoria a III-a	511.137	22	11245.01
74	13441	Zidar categoria a IV-a	136.63	22	3005.86
75	13451	Zidar categoria a V-a	3.646	22	80.21
76	13411	Zidar categoria I	430.114	22	9462.52



77	20000123	Zidar-rosar tencuitor	66	22	1452
78	13321	Zugrav vopsitor categoria a II-a	9.889	22	217.57
79	13331	Zugrav vopsitor categoria a III-a	218.2	22	4800.4
80	13311	Zugrav vopsitor categoria I	218.72	22	4811.84
TOTAL Lei:					166911.51

Raport generat cu programul WinDocDeviz, creat de Softmagazin; www.deviz.ro;



H. Vasile



Obiectivul: Reabilitare spatii Liceul Traian Vuia, mun. Resita, Jud. Caras Severin

Formularul C8 - Lista cuprinzand consumurile de ore de functionare a utilajelor de constructii

Nr	Simbol	Denumirea utilajului de constructii	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
1	3410540005603	Autocisterna cu dispozitiv de stropire cu m.a.j. 5-8t	1.349	31	41.81
2	4803	Autolaborator mobil pentru verificari electrice pe auto 3t	80.9	129	10436.1
3	6751	Automacara 5 tf. hmax = 6.5m deschidere max= 5.5m	0.2	160	32
4	7301	Bob elevator mobil cu electromotor de 4.5 kw	19.266	30	577.98
5	3554	Buldozer pe senile 81-180cp	0.054	140	7.56
6	4005	Compactor static autopropulsat cu rulouri(valturi) r8-14;de 14tf	13.92	120	1670.4
7	4005	Compactor static autopropulsat cu rulouri(valturi) r8-14;de 14tf	6.977	60	418.61
8	7406	Incarcator frontal pe pneuri pana la 2.6-3.9 mc	25.92	195.51	5067.62
9	6702	Macara de forastra 0.15tf	270.65	10.92	2955.5
10	3817	Malaxor pentru mortar actionat electric 200 l	32.07	12	384.84
11	7609	Masina de gaurit electrica rotopercutanta d=35mm	9.95	9	89.55
12	4045	Repartizator finisor mixturi asfaltice cu motor termic 65cp	4.62	320	1478.4
13	4029	Topitor de bitum tractat (exclus tractorul) pana la 500 l	27.613	10	276.13
14	20000617	Utilaj pentru ridicat	0.572	15	8.58
15	20000617	Utilaj pentru ridicat	0.107	18.38	1.96
16	3716	Vibrator de interior pentru beton actionat electric 0.9-1.5 kw	0.825	12	9.9
TOTAL Lei:					23456.95



H. V. V.

PRESEDINTE DE SEDINTA

NELU HILADIN



CONTRASCHINEAZA

SECRETAR GENERAL

LUCIAN CORNEL DUCUR



Anexa 1 la HCL 140/26.03.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare în condițiile legii, pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2

Date generale-premisele studiului de oportunitate

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

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

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

Municipiul Reșița intenționează să vândă pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, prin procedura vânzării prin licitație publică cu strigare.

Prin vânzarea acestor imobile: terenuri și construcții, municipiul Reșița urmărește ca investițiile ce se vor realiza de către adjudecatarii licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilele (terenuri și construcții) sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilele care sunt propuse pentru vânzare sunt, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului nr. 2, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilele care sunt propuse a fi vândute se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilele propuse pentru a fi vândute fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini de care sunt grevate: terenurile și construcțiile scoase la vânzare nu sunt grevate de sarcini.

Elemente tehnice



Activitățile – Terenurile și construcțiile pot fi valorificate pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat.

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

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

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

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

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică cu strigare, pe un singur lot.

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- oferanții se vor putea înscrie la licitație pentru vânzarea pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2;
- Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 90 zile de la data încheierii contractului.
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea imobilelor se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliară.

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NELLI MILADIN

CONTRASEMNENT
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR





ANEXA 2 LA HCL NR. 140/26.03.2024

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

Pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare în condițiile legii, pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul vânzătorului – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru imobilele nominalizate în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestora.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru imobile.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea pe un singur lot, a imobilelor învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, **garanția este în sumă de 15.000 lei** și care fie se va depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Cazier fiscal și Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru imobile.



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

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

- vânzarea pe un singur lot, a imobilelor învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, **garanția este în sumă de 15.000 lei** și care fie se va depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

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

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

- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Cazier fiscal și Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

i) Certificat de înregistrare al firmei.

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

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea imobilului solicitat precum, destinația acestuia și data 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 a imobilelor, pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) prețul minim de pornire:

- vânzarea pe un singur lot, a imobilelor învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, la prețul de pornire de 73.420 euro, conform raportului de evaluare nr. 36708/22.05.2023, fara TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a **50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

g) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la:

casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.

III. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru imobilul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.*

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

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului



Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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

17. Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.

ORGANIZATOR

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Adela Bîrsanu**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NELU HLADIN**



**CONTRASCHINEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LICIAN CORNEL DUCIR**



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 140/26.03.2024

CAIET DE SARCINI

Pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare în condițiile legii, pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2

I.1. Informații generale privind obiectul vânzării

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

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitație publică cu strigare, pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2.

Terenurile pe care sunt edificate construcțiile sunt situate în intravilanul municipiului Reșița și au categoria de folosință de curți construcții.

Pentru vânzarea imobilelor prevăzute mai sus s-au eliberat Certificatul de urbanism nr. 71/11.03.2024;

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- vânzarea pentru un singur lot, a imobilelor învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, **la prețul de pornire de 73.420 euro, conform raportului de evaluare nr. DV 0337/2023, întocmit de evaluator autorizat Deca Vlarel, fără TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA**, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilele: terenuri și construcțiile edificate pe acestea sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilele care sunt propuse pentru vânzare sunt, situate administrativ în municipiul Reșița,



str. Calea Caransebeșului nr. 2, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism nr. 71/11.03.2024.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilele care sunt propuse a fi vândute se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilele propuse pentru a fi vândute fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini de care sunt grevate: terenurile nu sunt grevate de sarcini.

I.4. Elemente tehnice

Activitățile – Terenurile și construcțiile edificate pe acestea pot fi valorificate pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat.

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

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

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

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

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică pe un singur lot.

I.5 Termene

Licitația publică va avea loc în ziua de _____, începând cu ora 13, la sediul Primăriei municipiului Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora 14:00, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea imobilului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

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

II. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru imobile.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:

- vânzarea pe un singur lot, a imobilelor învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, **garanția este în sumă de 15.000 lei** și care fie



se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Cazier fiscal și Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru imobile.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea pe un singur lot, a imobilelor învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, **garanția este în sumă de 15.000 lei** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
 - e) Cazier fiscal și Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
 - f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
 - g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
 - h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
 - i) Certificat de înregistrare al firmei.

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

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic



se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea imobilului solicitat precum, destinația acestuia și data 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 a imobilelor, pentru utilizarea acestora în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) **prețul minim de pornire:**

- vânzarea pe un singur lot, a imobilelor învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2, **la prețul de pornire de 73.420 euro, conform raportului de evaluare nr. DV 0337/2023, întocmit de evaluator autorizat Deca VIorel, fără TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA**, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

g) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

III. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.



IV. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.*

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

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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

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

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NELLI MILADIN



CONTRASCHINEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
LUCIAN CORNEL DUCUR



C E R E R E

de participare la licitație

S.C/Subsemnatul _____ cu sediul/domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării licitație publică cu strigare în condițiile legii, pe un singur lot, a unor imobile învecinate reprezentând: teren și construcții identificate în CF nr. 42050 Reșița, nr. cad. 42050 și teren și construcție identificate în CF nr. 38588 Reșița, nr. cad. 38588, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Calea Caransebeșului, nr. 2.

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Încheiat între:

Municipiul Reșița, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, județul Caraș Severin, CUI 37775855, cont RO75TREZ181502205X006457, **reprezentat prin Primar, POPA IOAN**, în calitate de **vânzător**,

și

_____ cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, județ _____, având CI/CUI _____, seria _____, nr. _____, reprezentată prin _____, în calitate de _____, având CNP _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **cumpărător**,

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. _____ privind vânzarea _____, procesul verbal al licitației nr. _____ și raportul de evaluare al terenului, precum și art. 555 și art. 1650 din Noul Cod Civil, art. 108 lit.e, art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, art. 364, alin. 1, din OUG. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului, terenul/construcția _____ în suprafață de _____ **mp**, identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

III. PREȚUL

Art. 2 - Prețul terenului/construcției specificat la art.1 s-a determinat în baza raportului de evaluare nr. _____, conform căruia pentru terenul/construcția situat(ă) în _____, județul Caraș Severin, se percepe valoarea de _____ **euro fără T.V.A.**

Art. 3 - Conform procesului verbal al licitației din data de _____, prețul terenului/construcției în suprafață de _____ **mp** este contravaloarea în lei a _____ **euro**, fără T.V.A. inclus.

Suma totală a contractului este de _____ lei din care _____ lei T.V.A, la cursul B.N.R., 1 euro = _____, la data plății.

Din suma totală a contractului de _____ lei se scade garanția depusă la licitație în sumă de _____ lei.

La data de _____ a fost achitată suma de _____ lei.

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 5 - Vânzătorul se obligă:

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

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

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 7 - Cumpărătorul se obligă :

- a) să preia terenul prevăzut la art. 1 pe bază de proces verbal de predare primire, care face parte din contract.
- b) să plătească prețul în suma stabilită în vederea autentificării la notar a contractului de vânzare-cumpărare și a intabulării prezentului contract;
- c) cumpărătorul acceptă ca reprezentanții unităților care asigură întreținerea și repararea instalațiilor ce trec (dacă este cazul) în subteranul sau pe terenul proprietate să execute lucrările de reparații sau să intervină în caz de avarii. Dacă defecțiunile apar din vina operatorilor, plătesc operatorii, iar dacă daunele se produc din vina proprietarului acesta va suporta costurile.

V. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 - Riscul contractului aparține cumpărătorului

VI. ALTE CLAUCZE

Art. 9 - Litigiile apărute între părți vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se ajunge la un consens acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Art. 10 - Forța majoră exonorează de răspundere în situația în care a fost notificată celeilalte părți în 48 de ore de la producerea ei.

Redactat de parte și autentificat la **SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE-TODORESCU**, într- un exemplar original și 4 duplicate din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 2 exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOR

**Municipiul Reșița
PRIMAR
Popa Ioan**

**Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu**

**Direcția Buget, Finanțe,
Contabilitate
Asofroniei Uzun Maria**

**Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela**

**Direcția Juridică
Director Executiv
Lupșa Valentin Cristian**

**Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela**

VIZA CFP

**Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu**

CUMPĂRĂTOR

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NELU MILADIN*



*CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LILIANA CORNEL DUCUR*

ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. _____

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
a terenului /construcției în suprafață de _____ mp, înscris în Cf nr. _____ Reșița

Încheiat azi _____, între **Municipiul Reșița**, prin Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, cu sediul în Reșița, str. Petru Maior nr. 2- Bl. 800, reprezentată prin Director Executiv, Gârtoi Marius Liviu în calitate de **vânzător**,

Și

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului terenul/construcția în suprafață de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situat(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

Terenul/construcția predat/primit este următorul:

- Terenul/construcția în suprafață de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____ **Reșița**, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în Municipiul Reșița, str. _____

Terenul se predă liber de orice sarcini.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT
Din partea vânzătorului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NELLI HLAȚIN



CONTRASCHINEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR