

R O M Â N I A
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.197
din 30.10.2012

privind vânzarea prin licitație publică a două spații construite având destinația de atelier cromare și stație electrică, înscrise în CF nr.36277 Reșița nr.top.36277-C22 respectiv nr.top. 36277-C26 situate administrativ în Reșița , Valea Țerovei nr.14, proprietate privată a Municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 30.10.2012 ;

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

Văzând adresa nr.13069 din 26.09.2012 a SC Prodmec SA;

În conformitate cu raportul de evaluare nr.10662 din 20.07.2012 întocmit de SC MS Business Partners SRL ;

Luând în considerare HCL nr.139 din 21.08.2012 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița , constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor , precum și aprobarea regulamentului de funcționare ;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă vânzarea, prin licitație publică a două spații construite având destinația de atelier cromare și stație electrică , înscrise în CF nr.36277 Reșița nr.top. 36277 respectiv nr.top.36277-C22 respectiv nr.top.36277-C26 situate administrativ în Reșița, Valea Țerovei nr.14 , proprietate privată a Municipiului Reșița.

Art.2 Se însușește raportul de evaluare nr.10662 din 20.07.2012 întocmit de SC MS Business Partners SRL pentru vânzarea celor două spații construite având destinația de atelier cromare și stație electrică situate administrativ în Reșița, Valea Țerovei nr.14 de către Consiliul Local al Municipiului Reșița, conform anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă caietul de sarcini- anexa 2 și instrucțiunile de participare la licitație – anexa 3, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă ca prețul minim de pornire al licitației să fie de 25.790 euro echivalentul a 117.530 lei , la care se adaugă cota legală de TVA.

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

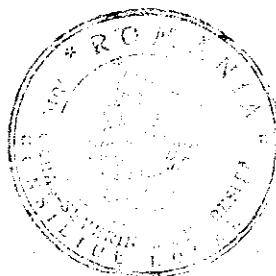
Art. 6 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștința publică .

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

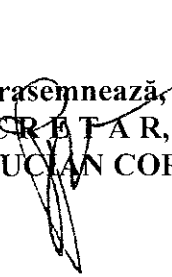
Art 8 Prezenta hotărâre se comunică :

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

Președinte de ședință,
Marșalic Jaro Norbert



Contrasemnează,
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL





BUSINESS PARTNERS

RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATILE IMOBILIARE
– “ATELIER CROMARE” SI “STATIE
ELECTRICA” (Extras CF: 36277 – Resita) –
localitatea Resita, str. Valea terovei nr. 14,
judetul Caras-Severin

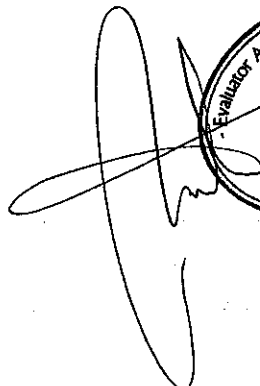
Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR

- data raportului: 24.07.2012 -

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

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

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

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatile imobiliare (constructii), situate in localitatea Resita, str. Valea Terovei nr. 14, judetul Caras-Severin.

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare mentionate mai sus, in vederea inscrierii rezultatului in evidentele contabile.

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piata a proprietatii (Standarde Internationale de Evaluare 2011; Standarde Internationale de Evaluare: IVS – "Cadrul general"), precum si celelalte categorii de valori definite in standardele ANEVAR.

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

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iulie ale anului 2012.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 16.07.2012.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,55(71) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

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

1.4.2. In conformitate cu Standarde Internationale de Evaluare 2011, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standarde Internationale de Evaluare: IVS – "Cadrul general", este:

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie – Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietatilor imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatilor imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafetele aferente proprietatilor imobiliare evaluate (suprafata utila si suprafata construita a constructiilor);
- plan de situatie;
- copie contract de inchiriere.

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea Beneficiarului. De asemenea, evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.6.2. S-au obtinut de asemenea diverse informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul / destinatarul raportului de evaluare.

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

1.6.4. Surse bibliografice:

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare";
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 "Evaluarea terenului";

- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a proprietatilor imobiliare, aprobat prin HG 2139/2004.

1.6.5. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 04.07.2012, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

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

- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut intotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimarile evidentiate.

Conditii limitative:

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

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Calificarea profesionala

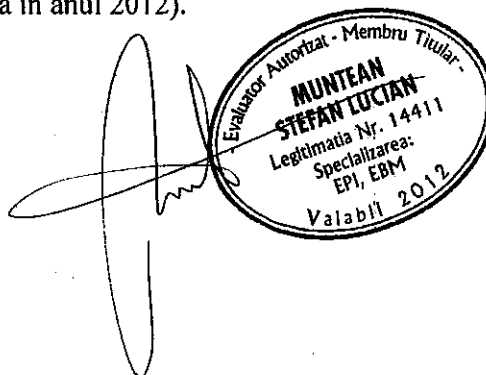
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).

Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatile imobiliare: *constructie "Atelier cromare" si "Statie electrica"*, conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispozitie de catre beneficiar, situate pe str. Valea Terovei nr. 14, localitatea Resita.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 36277 - Resita, aferent proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ce se regaseste in acest raport la Cap. Anexe.

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

2.3. Localizare

Proprietatile imobiliare evaluate sunt situate in localitatea Resita, str. Valea Terovei nr. 14, judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care sunt amplasate proprietatile, reprezinta o zona periferica, cu destinatie industriala a localitatii Resita.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatile imobiliare se realizeaza de pe un drum secundar, paralel cu str. Valea Terovei (drum asfaltat), pietonal sau cu mijloace de transport auto (prin incinta societatii Prodmec SA). In apropiere nu se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex. tramvai, autobuz), care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare cu destinatie industriala (constructii tip hale);
- zona industriala Valea Terovei (Aglomerator) (< 500 m).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

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

2.7. Descriere proprietati imobiliare – teren

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

- localizarea terenului: str. Valea Terovei nr. 14, localitatea Resita;
- frontul stradal (deschiderea): la drum secundar;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum betonat;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1...P+2;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: modest;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietati imobiliare – constructii

Proprietati imobiliare	Suprafata construita [mp]	Suprafata utila [mp]	Suprafata desfasurata [mp]
Constructie – Atelier cromare	199,00	165,83	199,00
Constructie – Statie electrica	65,00	54,17	65,00

Atelier cromare:

- regim de inaltime cladire: P;
- destinatia cladirii: industriala;
- fundatii, structura de rezistenta: beton armat;
- compartimentari: zidarie din caramida;
- acoperis tip terasa, prevazut cu hidroizolatie din carton asfaltat;
- tencuieli interioare driscuite si gletuite;
- pardoseli: ciment;
- zugraveli simple: var;
- tamplarie interioara si exterioara: lemn / metalica.

Statie electrica:

- regim de inaltime cladire: P;
- destinatia cladirii: industriala;
- fundatii, structura de rezistenta: beton armat;
- compartimentari: zidarie din caramida;
- acoperis tip terasa, prevazut cu hidroizolatie din carton asfaltat;
- tencuieli interioare driscuite si gletuite;
- pardoseli: ciment;
- zugraveli simple: var;
- tamplarie interioara si exterioara: lemn / metalica.

2.8. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.8.1. Starea tehnica a constructiilor (la data inspectiei), poate fi prezentat astfel: finisaje de nivel inferior, stare tehnica satisfacatoare.

2.8.2. Constructiile au suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului si lipsei intretinerii (nu au fost efectuate investitii si/sau lucrari de reparatii si intretinere semnificative).

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

3.2.2. Proprietatile imobiliare analizate sunt formate din – *constructii industriale*. Proprietatile au doar o parte din facilitatile necesare functionarii: acces (drum secundar betonat) si utilitati (curent electric).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip industrial, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind Municipiul Resita, iar restrans zona - str. Valea Terovei nr. 14.

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

3.3.3. Incertitudinea evolutiei preturilor proprietatilor imobiliare din ultimul timp si criza imobiliara ce defineste piata in prezent, a atras dupa sine un fenomen de scadere a numarului tranzactiilor imobiliare, proprietarii preferand in unele cazuri sa mai astepte cu vanzarea pana cand vor aparea conditii mai favorabile sau alte cresteri ale preturilor.

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 4 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp preturile au scazut cu cca 25%-35%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Resita).

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

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

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

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

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

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

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

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

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

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

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare";
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 "Evaluarea terenului";
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. In evaluarea proprietatilor imobiliare – constructii, situate in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata in concordanta cu constatările vizuale de la fata locului. In acest scop s-a apelat la:

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

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatilor imobiliare s-a folosit: abordarea prin cost – in cazul constructiilor, in timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii, respectiv abordarea prin comparatia de piata - in cazul terenului au fost considerate drept metode de control.

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

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

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

Evaluare proprietati imobiliare

4.2. Termenul de *proprietate imobiliara* cuprinde = terenul si toate elementele care sunt o parte naturala a acestuia, de exemplu copaci si minerale, elemente care au fost atasate terenului, cum ar fi cladirile si constructiile de pe amplasament si toate elementele permanent atasate cladirilor, de exemplu echipamente mecanice si electrice care asigura functionarea unei cladiri, aflate atat in subsol, cat si deasupra subsolului.

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

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

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

Evaluare constructii

4.5. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

- inspectarea proprietatii pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- pretul de reconstructie de nou conform: “Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte procentual si valoric – iunie 2012 (MatrixRom)”;
- stabilirea deprecierei cumulate (fizica, functionala si din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de constructie prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorata deprecierei cumulate mai sus amintite, care se aplica ulterior la suprafata proprietatii evaluate.

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

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

4.5.8. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

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

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

4.5.10. O prezentare centralizata a valorilor proprietatilor imobiliare, precum si a metodei utilizate se regaseste in acest raport, in Cap. Anexe.

Evaluare imobil

4.6. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

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

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

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

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

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

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

4.6.7. In cazul nostru, datorita pietei s-a incercat o utilizare a metodei cat mai reala, pornindu-se de la diverse informatii obtinute de pe piata.

4.6.8. Proprietatile imobiliare ce fac obiectul acestui raport au fost evaluate pe baza unui calcul de randament in care s-a tinut seama de:

- o chirie lunara de 1,5 EUR/mp/luna aferenta unei proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare de 75%, in functie de marimea spatiului, finisajele existente, nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii;
- cheltuieli de exploatare in cota procentuala de 8%;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 8 % – 12 % (8% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 12,5 ani, iar 12% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 9,0 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 10,0%.

4.6.9. In zona au fost analizate nivelul si evolutia preturilor si a chiriilor percepute pe piata pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat ca, nivelul chiriilor pentru

proprietati similare depinde de gradul de finisare al spatiului, de nivelul la care se afla acesta in ansamblul cladirii, de dotarile existente etc.

4.6.10. Gradul de ocupare

Cota procentuala de 75% aferent gradului de ocupare pentru proprietatile evaluate, este dat de dimensiunile spatiilor, ocuparea efectiva a acestora, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii.

4.6.11. Rata de capitalizare (Rc)

In cazul nostru, specific pietei imobiliare din zona, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietatile imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a estimat ca fiind reala o rata de capitalizare de 10,0 %.

4.6.12. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

In cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe cladire, cheltuielile de intretinere. In general pe piata cladirilor cu destinatie rezidentiala, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli nu depasesc 8% din venitul brut anual obtinut din inchirierea cladirilor.

4.6.13. Valoarea de randament estimata si rata de capitalizare:

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

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

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

4.6.14. Astfel estimate, valorile proprietatilor imobiliare evaluate sunt:

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Atelier cromare	20.600	93.880
Statie electrica	6.730	30.670

Evaluare teren aferent constructiilor

4.7. Metoda comparatiei de piata

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

4.7.2. Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste. Astfel, preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

4.7.3. Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clara stabilita si analizata critic.

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

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

Extras de Carte Funciara	Suprafata teren aferent [mp]	Categorie	Localizare
14485 - Resita	199,0	curti-constructii	Resita, str. Valea Terovei nr. 14
14485 - Resita	65,0	curti-constructii	Resita, str. Valea Terovei nr. 14

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

4.7.7. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc informatii referitoare la oferte de preturi pentru terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate in zona analizata / zone similare), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 8 - 15 EUR/mp.

4.7.8. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate in zone similare:

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – la intrare in Terova (500 m de la drum)	intravilan Resita	1.000	9,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – Valea Terovei (fabrica de betoane)	intravilan Resita	4.500	14,5	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – la intrare in Terova	intravilan Resita	3.500	12,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

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

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

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

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

4.7.12. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara de 11,5 EUR/mp (respectiv 52,4 RON/mp).

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

4.7.14. Precizam faptul ca, terenul nu este liber, el fiind acoperit de constructie (hala). Astfel, pentru suprafata de teren libera s-a considerat o valoare unitara de 11,5 EUR/mp, in timp ce pentru suprafata de teren construita a fost aplicata o diminuare cu 30% a pretului per mp al terenului liber, rezultand o valoare unitara de 8,1 EUR/mp (respectiv 36,7 RON/mp).

4.7.15. Astfel, valorile de piata ale terenului aferent constructiilor (rotunjite), utilizand drept metodologie de evaluare - abordarea comparatiei de piata, sunt:

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren aferent - Atelier cromare	1.600	7.300
Teren aferent - Statie electrica	520	2.380

4.7.16. In contextul celor prezentate anterior, valoarea constructiilor se va obtine prin diferenta intre valorile estimate prin abordarea capitalizarii veniturilor din chirii (pct. 4.6.14.) si valorile estimate pentru terenurile aferente (pct. 4.7.15.):

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Atelier cromare (constructie)	19.000	86.580
Statie electrica (constructie)	6.210	28.290

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatilor imobiliare evaluate (constructii), situate in localitatea Resita, str. Valea Terovei nr. 14, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata - valorile rezultate prin abordarea prin cost, in timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii, respectiv abordarea prin comparatia de piata au fost considerate drept metode de control.

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatile imobiliare, situate in localitatea Resita, str. Valea Terovei nr. 14, judetul Caras-Severin, ne rezulta urmatoarele:

Proprietati imobiliare	Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Atelier cromare (constructie)	199,0	19.440	88.590
Statie electrica (constructie)	65,0	6.350	28.940

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

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

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

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

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

5.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.8. Valoarea este subiectiva.

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

SINTEZA RAPORTULUI

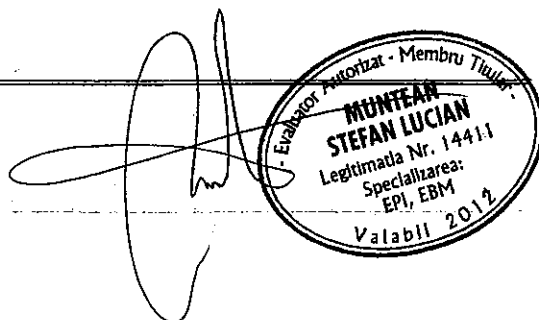
<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietati imobiliare (constructii)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, str. Valea Terovei nr. 14, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	36277 – Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	16.07.2012
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,55(71) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare in vederea inscrierii rezultatului in evidentele contabile
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valorile de piata estimate (rotunjite) pentru proprietatile imobiliare (constructii) situate pe str. Valea Terovei nr. 14, localitatea Resita, judetul Caras-Severin, sunt:

Proprietati imobiliare	Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Atelier cromare (constructie)	199,0	19.440	88.590
Statie electrica (constructie)	65,0	6.350	28.940

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



CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare constructii	13
Evaluare imobile	15
Evaluare teren	16
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 19
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 20
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietati imobiliare	
Evaluare constructii – abordarea prin cost	
Evaluare imobile – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Evaluare teren – abordarea prin piata	
Copie - Extras de Carte Funciara	
Plan de situatie	
Copie – Contract de inchiriere	
Fotografii proprietati imobiliare	

CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 04.07.2012;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatilor imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- In prezent sunt membru titular ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Posed cunostintele, competenta si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod eficient si in conexiune cu Standardele Internationale de Evaluare 2011;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in prezentul raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

6.1. Scurta prezentarea a evaluatorului:

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).

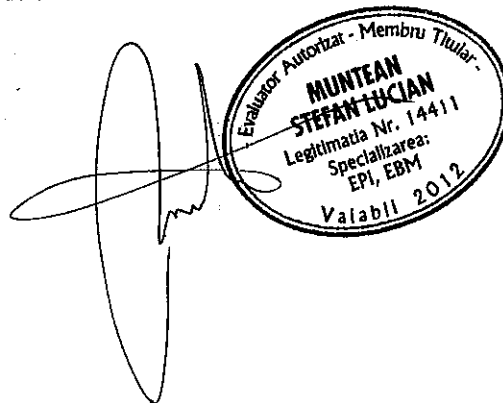
Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) din anul 2002.

Asigurare de raspundere profesionala pe anul 2012: Certificat nr. 1265 / 03.01.2012.

Profesia: inginer-economist.



- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE**
- **EVALUARE CONSTRUCTII – ABORDAREA PRIN COST**
- **EVALUARE IMOBIL – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
- **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
- **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
 - **PLAN DE SITUATIE**
 - **COPIE – CONTRACT DE INCHIRIERE**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATI IMOBILIARE**

CENTRALIZATOR EVALUARE - Constructii (Resita, str. Valea Terovei nr. 14, judetul Caras-Severin):

Denumire activitate financiară	Plan CP	Subvenții		Valori de plată	
		Suma	Cost	Suma	Cost
Activități financiare (construcții)	36277 - Resita	165.83	199.00		
Activități financiare (construcții)	36277 - Resita	54.17	65.00		

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

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

Editia - iunie 2012 (Fisa nr. 67)

FISA DE CALCUL AVANTORI CONSTRUCTIEI
Constructia: ATELIER CROMARE

1. ADRESA: Resita, Valea Terovei nr. 14, judetul Caras-Severin

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	199.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	199.00
- arie utila (mp) Au cca.	165.83
- inaltime medie (m) cca.	6.00

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (RON / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.2310	102.20	23.61	37.44	1.88%
Umpluturi si compactari	mc	0.0870	38.20	3.32	5.27	0.26%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	1.1000	176.80	194.48	308.45	15.51%
Beton simplu in fundatii	mc	0.1050	459.00	48.20	76.44	3.84%
Beton armat in fundatii pahar	mc	0.0290	660.00	19.14	30.36	1.53%
Prefabricate din beton in structura	mc	0.1000	1,850.00	185.00	293.41	14.75%
Zidarie	buc	0.2900	506.00	146.74	232.73	11.70%
Tencuieli interioare	mp	2.1300	79.20	168.70	267.55	13.45%
Zugraveli interioare	mo	2.0960	38.30	80.28	127.32	6.40%
Tamplarie din lemn	mp	0.0420	365.00	15.33	16.75	0.84%
Usi metalice	mp	0.0270	411.00	11.10	17.60	0.88%
Pardosea din beton armat plasa	mp	0.8900	195.00	173.55	275.25	13.84%
Alte lucrari de constructii	%	1.5000	0.00	22.65	47.89	2.41%
Bransament electric	lei	1.0000	23.40	23.40	37.11	1.87%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	5.0000	6.90	34.50	54.72	2.75%
Alte lucrari de instalatii	%	1.5000	0.00	1.47	4.66	0.23%
Diverse, organizare, proiectare	%	7.0000	0.00	114.23	156.14	7.85%
TOTAL				1,265.69	1,989.09	100.00%
			EUR	55,270		
			EUR/MP	278		

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

278

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

nesatisfacatoare

* starea tehnica

satisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

47.90%

* Constructii

40%

* Inchideri si compartimentari

40%

* Finisaje

50%

* Instalatii

70%

5.2. Neadekvare functionala

10.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

19,440	EUR
88,590	RON

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

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

Editia - iunie 2012 (Fisa nr. 67)

PRIMELE CINCI VALORI CONSTRUCTIE
CONSTRUCTII STANIE ELECTRICA

1. ADRESA: Resita, Valea Terovei nr. 14, judetul Caras-Severin

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	65.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	65.00
- arie utila (mp) Au cca.	54.17
- inaltime medie (m) cca.	6.00

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (RON / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.2310	102.20	23.61	37.44	1.88%
Umpluturi si compactari	mc	0.0870	38.20	3.32	5.27	0.26%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	1.1000	176.80	194.48	308.45	15.51%
Beton simplu in fundatii	mc	0.1050	459.00	48.20	76.44	3.84%
Beton armat in fundatii pahar	mc	0.0290	660.00	19.14	30.36	1.53%
Prefabricate din beton in structura	mc	0.1000	1,850.00	185.00	293.41	14.75%
Zidarie	buc	0.2900	506.00	146.74	232.73	11.70%
Tencuieli interioare	mp	2.1300	79.20	168.70	267.55	13.45%
Zugraveli interioare	mo	2.0960	38.30	80.28	127.32	6.40%
Tamplarie din lemn	mp	0.0420	365.00	15.33	16.75	0.84%
Usi metalice	mp	0.0270	411.00	11.10	17.60	0.88%
Pardosea din beton armat plasa	mp	0.8900	195.00	173.55	275.25	13.84%
Alte lucrari de constructii	%	1.5000	0.00	22.65	47.89	2.41%
Bransament electric	lei	1.0000	23.40	23.40	37.11	1.87%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	5.0000	6.90	34.50	54.72	2.75%
Alte lucrari de instalatii	%	1.5000	0.00	1.47	4.66	0.23%
Diverse, organizare, proiectare	%	7.0000	0.00	114.23	156.14	7.85%
TOTAL				1,265.69	1,989.09	100.00%
				EUR	18,053	
				EUR/MP	278	

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

278

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

nesatisfacatoare

* starea tehnica

satisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

47.90%

* Constructii

40%

* Inchideri si compartimentari

40%

* Finisaje

50%

* Instalatii

70%

5.2. Neadekvare functionala

10.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

6,350	EUR
28,940	RON

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (atelier cromare):

Suprafata utila (mp)	cca.	165.83
Chiria lunara (EUR/mp)		1.50
Chiria lunara (EUR/luna)		249
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2,985
Total VBP (EUR/an)		2,985
Grad de ocupare		75%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2,239
Total VBE (EUR/an)		2,239
Cheltuieli exploatare	8%	179
Venit net efectiv (EUR/an)		2,060
Total VNE (EUR/an)		2,060
Rata de capitalizare		10.0%
Multiplator		10.00
Valoare randament (EUR)		20,597
rotunjit		20,600 EUR
		93,880 LEI

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (statie electrica):

Suprafata utila (mp)	cca.	54.17
Chiria lunara (EUR/mp)		1.50
Chiria lunara (EUR/luna)		81
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		975
Total VBP (EUR/an)		975
Grad de ocupare		75%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		731
Total VBE (EUR/an)		731
Cheltuieli exploatare	8%	59
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		673
Total VNE (EUR/an)		673
Rata de capitalizare		10.0%
Multiplator		10.00
Valoare randament (EUR)		6,728
rotunjit		6,730 EUR
		30,670 LEI

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	comp.1	comp.2	comp.3
Suprafata	199,0 / 65,0	1,000	4,500	3,500
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		9,0	14,5	12,0
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		9,00	14,50	12,00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		8,10	13,05	10,80
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		8,10	13,05	10,80
4. Localizare zona	zona Valea Terovei	la intrare in Terova (500 m de sosea)	Valea Terovei (fabrica de betoane)	la intrare in Terova
Valoarea corectiei (%)		30%	10%	20%
Pret corectat		10,53	14,36	12,96
5. Acces	drum pietruit	drum de pamant	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		10%	-10%	-10%
Pret corectat		11,58	12,92	11,66
6. Destinatie (utilizarea terenului)	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		11,58	12,92	11,66
7. Utilitati	curent, apa, canal (gaz - in zona)	curent, apa, gaz - la sosea	in zona	curent, apa, gaz
Valoarea corectiei (%)		5%	10%	0%
Pret corectat		12,16	14,21	11,66
8. Suprafata	199,0 / 65,0	1,000	4,500	3,500
Corectie procentuala		0%	10%	10%
Pret corectat		12,16	15,63	12,83
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		12,16	15,63	12,83
10. Frontul stradal (deschiderea)	fara (drum secundar)	la 500 m de drum	> 30	32
Valoarea corectiei (EUR/mp)		20%	-10%	-10%
Pret corectat		14,59	14,07	11,55
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		14,59	14,07	11,55
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		14,59	14,07	11,55
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		14,59	14,07	11,55
14. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		14,59	14,07	11,55
Total corectie bruta		7,39	8,47	7,11
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		11,50 EUR/mp	52,40 RON/mp	

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 36277
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. CF vechi: Nr. 13774 UAT Resita
Nr. cadastral vechi imobil: 4490;
Nr. topografic vechi imobil: T.E .103/ 2
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13774 UAT Resita)

TEREN intravilan

Adresa: Resita

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	36277	Din acte: 14453; Masurata: 14453	Teren in suprafata de 14453,14 mp

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	36277-C1	Resita	Incinta din cadrul UZINEI PRODMECFUNDATIE
A1.2	36277-C2	Resita	BAZIN DE STOCARE
A1.3	36277-C3	Resita	MAGAZIE
A1.4	36277-C4	Resita	BAZIN
A1.5	36277-C5	Resita	BAZIN
A1.6	36277-C6	Resita	FUNDATIE
A1.7	36277-C7	Resita	FUNDATIE
A1.8	36277-C8	Resita	STATIE DE COMPRESOARE-SABLARE
A1.9	36277-C9	Resita	ATELIER LACATUSERIE
A1.10	36277-C10	Resita	BIROURI
A1.11	36277-C11	Resita	MAGAZIE
A1.12	36277-C12	Resita	ATELIER MECANIC
A1.13	36277-C13	Resita	COS EVACUARE
A1.14	36277-C14	Resita	MACARA FIXA
A1.15	36277-C15	Resita	MACARA FIXA
A1.16	36277-C16	Resita	CABINA PORTAR
A1.17	36277-C17	Resita	BAZIN AERARE
A1.18	36277-C18	Resita	CLADIRE
A1.19	36277-C19	Resita	BAZIN
A1.20	36277-C20	Resita	BAZIN
A1.21	36277-C21	Resita	VENTILATOR
A1.22	36277-C22	Resita	ATELIER CROMARE
A1.23	36277-C23	Resita	BAZIN
A1.24	36277-C24	Resita	BAZIN
A1.25	36277-C25	Resita	BAZIN
A1.26	36277-C26	Resita	ST.TR.ELECTRICA
A1.27	36277-C27	Resita	CLADIRE
A1.28	36277-C28	Resita	CLADIRE
A1.29	36277-C29	Resita	CLADIRE

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 3627
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
7190 / 21.03.2011			
	Hotarare judecatoreasca nr. 351, din 21.06.2010, emis de TRIBUNALUL CARAS SEVERIN		
5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1 / 1	A1.9 , A1.10 , A1.12	
1	S.C. PRODMEC SA RESITA, cu sediul in Resita		
6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de dezmembrare recte cumparare in baza actului 1914/15. 06. 2007, emis de BNP Dobro Florica , si a Sentintei nr. 351/21. 10. 2010 emisa de Tribunalul Caras Severin, in seria rangului cu incheierile de cf 15349/15. 06. 2007 si 6708/16. 03. 2011, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.2 , A1.3 , A1.4 , A1.5 , A1.6 , A1.7 , A1.8 , A1.11 , A1.13 , A1.14 , A1.15 , A1.16 , A1.17 , A1.18 , A1.19 , A1.20 , A1.21 , A1.22 , A1.23 , A1.24 , A1.25 , A1.26 , A1.27 , A1.28 , A1.29	
1	MUNICIPIUL RESITA		
14157 / 29.05.2012			
	Act notarial nr. 2189, din 28.05.2012, emis de NEAMTU CORNELIA		
7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 , A1.1	
1	SC PRODMEC SA		
	Act notarial nr. 2196, din 28.05.2012, emis de NEAMTU CORNELIA		
8	se noteaza interdictie de instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea: BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA SUCURSALA CARAS-SEVERIN	A1 , A1.9 , A1.10 , A1.12	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 36277
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
14157 / 29.05.2012			
	Act notarial nr. 2196, din 28.05.2012, emis de NEAMTU CORNELIA		
1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 317.410,00 RON	A1 , A1.9 , A1.10 , A1.12	
1	BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA SUCURSALA CARAS-SEVERIN	Rang I, plus celelalte obligatii de plata aferente creditului	



Anexa Nr. 1 la Partea I

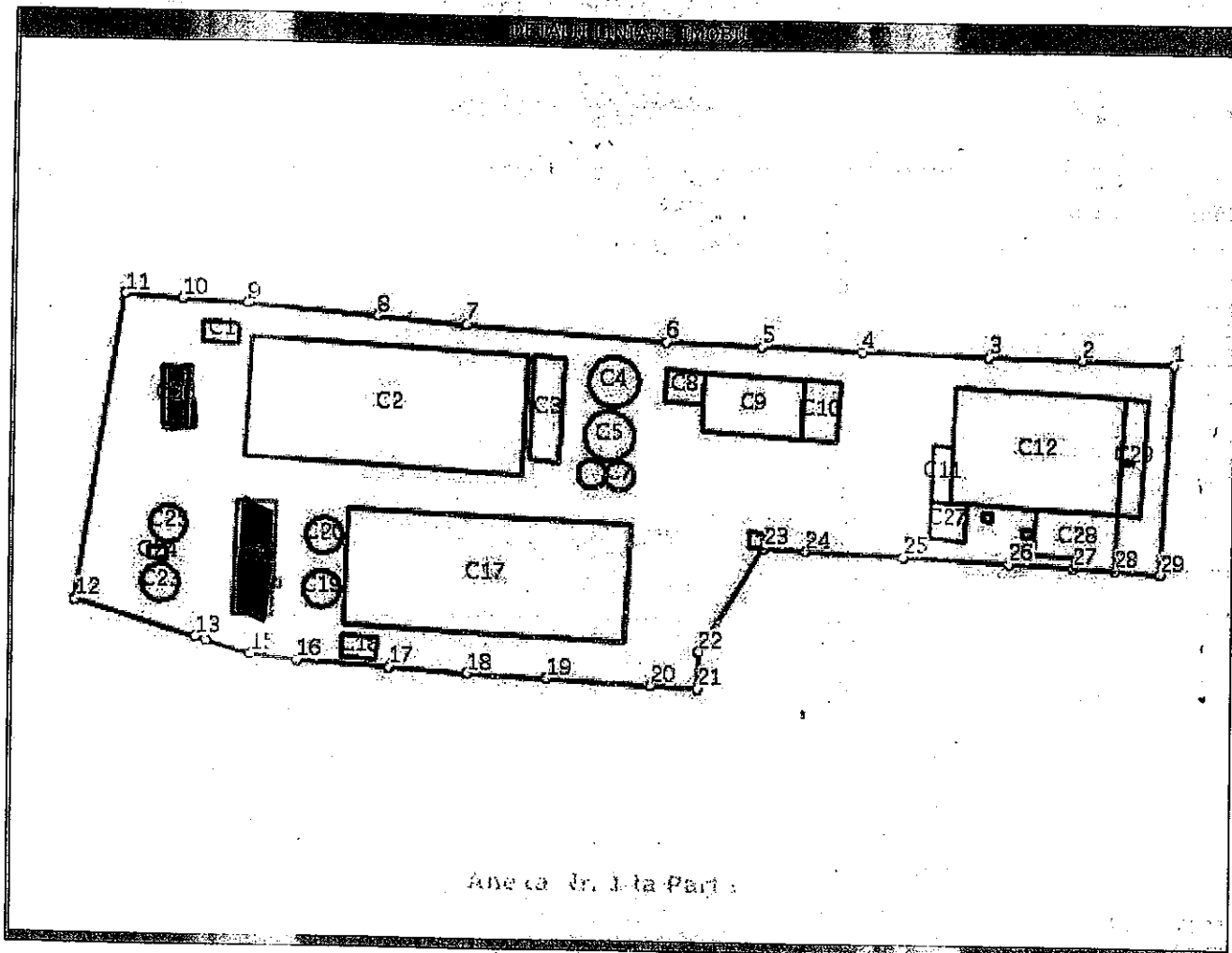
CARTE FUNCİARA NR. 36277
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13774 UAT Resita)

TEREN intravilan

Adresa: Resita

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinte
36277	14453	Teren in suprafata de 14453,14 mp

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

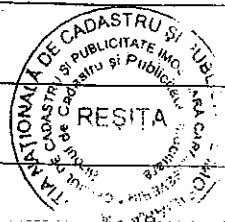


Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	14453			TE/103/2	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	36277-C1	constructii industriale si edilitare	Din acte:34; Masurata:34	Cu acte	Incinta din cadrul UZINEI PRODMECFUNDATIE
A1.2	36277-C2	constructii industriale si edilitare	Din acte:1573; Masurata:1573	Cu acte	BAZIN DE STOCARE
A1.3	36277-C3	constructii industriale si edilitare	Din acte:150; Masurata:150	Cu acte	MAGAZIE
A1.4	36277-C4	constructii industriale si edilitare	Din acte:90; Masurata:90	Cu acte	BAZIN



A1.5	36277-C5	constructii industriale si edilitare	Din acte:89; Masurata:89	Cu acte	BAZIN
A1.6	36277-C6	constructii industriale si edilitare	Din acte:29; Masurata:29	Cu acte	FUNDATIE
A1.7	36277-C7	constructii industriale si edilitare	Din acte:30; Masurata:30	Cu acte	FUNDATIE
A1.8	36277-C8	constructii industriale si edilitare	Din acte:58; Masurata:58	Cu acte	STATIE DE COMPRESOARE-SABLARE
A1.9	36277-C9	constructii industriale si edilitare	Din acte:284; Masurata:284	Cu acte	ATELIER LACATUSERIE
A1.10	36277-C10	constructii industriale si edilitare	Din acte:101; Masurata:101	Cu acte	BIROURI
A1.11	36277-C11	constructii industriale si edilitare	Din acte:53; Masurata:53	Cu acte	MAGAZIE
A1.12	36277-C12	constructii industriale si edilitare	Din acte:933; Masurata:933	Cu acte	ATELIER MECANIC
A1.13	36277-C13	constructii industriale si edilitare	Din acte:1; Masurata:1	Cu acte	COS EVACUARE
A1.14	36277-C14	constructii industriale si edilitare	Din acte:4; Masurata:4	Cu acte	MACARA FIXA
A1.15	36277-C15	constructii industriale si edilitare	Din acte:3; Masurata:3	Cu acte	MACARA FIXA
A1.16	36277-C16	constructii industriale si edilitare	Din acte:12; Masurata:12	Cu acte	CABINA PORTAR
A1.17	36277-C17	constructii industriale si edilitare	Din acte:1568; Masurata:1568	Cu acte	BAZIN AERARE
A1.18	36277-C18	constructii industriale si edilitare	Din acte:35; Masurata:35	Cu acte	CLADIRE
A1.19	36277-C19	constructii industriale si edilitare	Din acte:48; Masurata:48	Cu acte	BAZIN
A1.20	36277-C20	constructii industriale si edilitare	Din acte:47; Masurata:47	Cu acte	BAZIN
A1.21	36277-C21	constructii industriale si edilitare	Din acte:3; Masurata:3	Cu acte	VENTILATOR
A1.22	36277-C22	constructii industriale si edilitare	Din acte:199; Masurata:199	Cu acte	ATELIER LACATUSERIE
A1.23	36277-C23	constructii industriale si edilitare	Din acte:51; Masurata:51	Cu acte	BAZIN
A1.24	36277-C24	constructii industriale si edilitare	Din acte:10; Masurata:10	Cu acte	BAZIN
A1.25	36277-C25	constructii industriale si edilitare	Din acte:49; Masurata:49	Cu acte	BAZIN
A1.26	36277-C26	constructii industriale si edilitare	Din acte:65; Masurata:65	Cu acte	ATELIER LACATUSERIE
A1.27	36277-C27	constructii industriale si edilitare	Din acte:64; Masurata:64	Cu acte	CLADIRE
A1.28	36277-C28	constructii industriale si edilitare	Din acte:200; Masurata:200	Cu acte	CLADIRE
A1.29	36277-C29	constructii industriale si edilitare	Din acte:126; Masurata:126	Cu acte	CLADIRE

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.**

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	20,0
3	4	28,0
5	6	21,0
7	8	20,0
9	10	14,0
11	12	67,0
13	14	3,0
15	16	10,0
17	18	17,0
19	20	22,0
21	22	8,0
23	24	9,0
25	26	23,0
27	28	9,0
29	1	45,0

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
2	3	21,0
4	5	22,0
6	7	43,0
8	9	28,0
10	11	12,0
12	13	27,0
14	15	10,0
16	17	20,0
18	19	17,0
20	21	10,0
22	23	27,0
24	25	21,0
26	27	14,0
28	29	10,0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.**
***** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CS6174/12-07-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

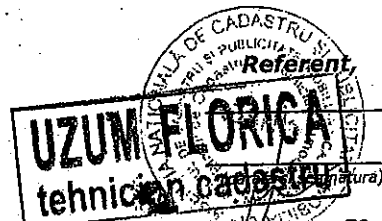
Data soluționării,
13/07/2012

Asistent-registrador,
IANAS ROSETI

Data eliberării,

17/07/2012

(semnătura)



*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie in planul de referinta stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare. Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA
Serviciul public-Direcția pentru Administrarea
Domeniului Public și Privat al Mun. Reșița
Serviciul Administrarea Spațiilor Construite



CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr.1309 din 30.01.2006

CAP.I PARTI CONTRACTANTE

Serviciul public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat cu sediul în Resita, str.Petru Maior nr.2, județul Caras – Severin , având contul Iban RO TREZ 18121360250XXXXXX deschis la Trezoreria Resita , reprezentată prin Director Executiv Enuică Cristina și Director Ex Adj. Sontea Elena în calitate de LOCATOR în baza H.C.L. nr.205/2002 și S.C PRODMEC SA cu sediul în Reșița, str.Valea Țerovei nr.14, jud.Caraș-Severin, având CUI nr.9491084 reprezentată prin Hrachovi Johann având pașaport nr.M 0679254 eliberat de la data de 07.04.2005 de Primăria Viersen și cu domiciliul în Viersen , Germania în calitate de LOCATAR, în baza referatului nr.1112/23.01.2006, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere.

CAP.II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie spațiul situat în Resita, în incinta UCC, proprietate a mun.Reșița.

Art.2. Activitatea ce urmează a se desfășura în incinta spațiului este aceea de depozit.

Art.3. Termenul de închiriere este de un 1(un) an cu începere de la data de 24.01.2006

La expirarea termenului fixat contractul se poate prelungi, cu acordul ambelor părți.

CAP.III PRETUL INCHIRIERII

Art.1. Chiria lunară este de 1.148,7 lei/lună, stabilită conf. H.C.L. nr.330 din 21.12.2005 , la care se adaugă cotele de T.V.A. aferente în conformitate cu prevederile legale .

Art.2. Chiria lunară se poate modifica periodic , unilateral , de către proprietar, în funcție de influențele intervenite în costuri sau alte reglementări legale , pe care chiriasul se consideră că și – o însușește în mod tacit. În situația în care chiriasul nu își însușește noul nivel al chiriei , va notifica acest fapt în scris , denunțând în mod unilateral contractul cu 30 de zile înainte .

Art.3. Plata chiriei se va face lunar, fie prin virament în contul proprietarului, fie în numerar la casieria Serviciului Public Administrarea Domeniului Public și Privat Resita , camin Bloc 800 din Resita , str. P. Maior nr.2 . Neplata chiriei în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii atrage după sine majorări de întârziere conform legii. Cuantumul majorărilor se poate modifica , unilateral , de către proprietar în conformitate cu prevederile legale.

CAP.IV OBLIGAȚIILE PARTILOR

A. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 1. Să predea spațiul în stare corespunzătoare , sens în care va întocmi cu chiriasul un proces verbal de predare – primire .

Art. 2. Să ia măsuri pentru menținerea în stare de în exploatare a clădirii pe toată durata închirierii.

Art. 3. Să controleze modul cum este exploatat și întreținut spațiul închiriat.

B. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art.1. Sa desfasoare pe toata durata contractului numai activitatea pentru care este inchiriat spatiul si pentru care are autorizatie si conform cu destinatia stabilita in contract.

Art.2. Sa solicite proprietarului avizul scris pentru orice modificare intervenita specificului activitatii.

Art.3. Sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii curente partile de constructii si instalatii , aferente spatiului inchiriat .

Art.4. Sa intocmeasca contracte separate cu furnizorii de energie electrica, apa, caldura agent termic, gaz metan , etc. sau cu alti prestatori de servicii .

Art.5. Sa ia toate masurile de P.S.I. conform normativelor in vigoare.

Art.6. Sa achite la termen contravaloarea chiriei, stabilita pentru folosinta spatiului.

Art.7. Sa nu efectueze modificari la partea de constructii si instalatii aferente spatiului fara avizul proprietarului, exprimat in scris.

Art.8. Sa restituie proprietarului spatiul in stare buna, in termen de 10 (zece) zile de expirarea termenului prevazut in contract .

Art.9. Sa achite c/v impozitului aferent spatiului inchiriat.

CAP.V. MODUL DE INCETARE A CONTRACTULUI

Art.1. Inchirierea inceteaza la expirarea termenului prevazut in prezentul contract.

Art.2. Incetarea contractului se mai poate produce si inainte de expirarea termenului prevazut in contract , astfel :

a) la solicitarea scrisa a chiriei, facuta cu 30 zile inainte de termenul fixat .

b) prin reziliere, ca urmare a neindeplinirii de catre chirias a obligatiilor ce - i revin sau din alte motive legale, cu o instiintare prealabila de 30 de zile.

c) in cazul in care interesul national sau local o impune , proprietarul putand denunti prezentul contract , in mod unilateral .

Art.3. Neplata chiriei pe o perioada de 2 (doua) luni atrage dupa sine rezilierea de drept a contractului , si - i confera proprietarului dreptul de a trece la executarea silita , prezentul contract constituind titlu executoriu pentru evacuarea chiriei din spatiu si pentru recuperarea debitului restant .

Art.4. In cazul incetarii contractului, conform art.1 , 2 si 3 , chiriasul are obligatia de a elibera spatiul in termen de maxim 10 (zece) zile de la data notificarii , proprietarul putand trece la executarea silita , prezentul contract constituind titlu executoriu pentru evacuarea chiriei din spatiu .

CAP. VI MODIFICAREA SI/SAU COMPLETAREA CONTRACTULUI

Art. 1. Prezentul contract se poate modifica si/sau completa prin acordul de vointa al partilor oricand in timpul executarii sale, prin acte aditionale , conform negocierii , dar cerintele de ordin financiar sau alte motive impun schimbarea lor.

CAP.VII. CLAUZE SPECIALE

Art.1. Chiriei raspunde de integritatea bunurilor inchiriate, cunoscand ca deteriorarea, modificarea sau disparitia lor atrage dupa sine raspunderea materiala, civila sau penala, dupa caz.

Art.2. Chiriei se obliga sa efectueze pe cheltuiala sa toate lucrarile de reparatii utile si necesare la imobilul inchiriat , pe baza unei documentatii aprobate de proprietar .

Art. 3. Este interzisa subinchirierea spatiului sau asocierea fara acordul in prealabil exprimat in scris de catre proprietar .



Art. 4. Este interzisă schimbarea destinației pentru care a fost înălțat spațiul fără acordul în prealabil al proprietarului, exprimat în scris.

Art.5. Nu este permisă compensarea chiriei cu valoarea lucrărilor de reparații necesare și utile, precum și amenajări de agrement.

CAP. VIII RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 1. Nerespectarea obligațiilor asumate de către părți în prezentul contract atrage rezilierea sa de drept, fără a fi nevoie de o altă formalitate prealabilă sau punere în întârziere.

Art. 2. Pentru neexecutarea parțială sau în totalitate a obligațiilor prevăzute în contract, părțile datorează penalități și daune interese, în condițiile prevăzute de lege.

Art. 3. Divergentele intervenite între părți pe durata contractului pot fi rezolvate pe cale amiabilă, iar în cazul nerezolvării lor părțile se pot adresa instanțelor de drept comun.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CAP. IX ALTE CLAUCZE

Art.1. Noi, părțile contractante, am luat la cunoștință de dispozițiile art. 66 din Legea nr.36/1995, Legea Notarilor publici și a activității notariale, potrivit cărora actul autentificat de notarul public care constă o creanță certă și lichidă are putere de titlu executoriu la data exigibilității acesteia.

Art. Părțile se obligă să se prezinte în fața Notarului Public pentru încheierea în formă autentică a prezentului contract sub sancțiunea nulității.

Art.3. Cheltuielile de autentificare vor fi suportate de către chirias.

Prezentul contract, înregistrat cu nr.1309 s-a încheiat la data de 30.01.2006 în trei exemplare, autentificarea fiind făcută de Birou Notarial Neamțu-Popescu din Resiș.

LOCATOR,

DIR. EXECUTIV, 1

Enuică Cristina

DIR. EX. ADJ.,

Sontea Elena

COMPARTIMENT JURIDIC,

Camenită Andreea

SEF SERVICIU,

Ianos, Dorel

LOCATAR,

S. PRODMEC S.A.

ROMÂNIA
JUD. CARAŞ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL REŞITA
Serviciul Public Direcția pentru Administrarea
Domeniului Public și Privat al Mun. Reșita
Serviciul Administrarea Spațiilor Construite

ACT ADIȚIONAL Nr. 1571
din 31.01.2011
la contractul de închiriere nr. 1309 din 30.01.2006
privind închirierea spațiului cu altă destinație situat în
Reșita, str. INCENTA UCC nr. -

Părțile contractante, de comun acord, au convenit la modificarea prezentului contract, după cum urmează :

Art.1. - Se prelungește termenul de închiriere stipulat în contractul de închiriere nr. 1309 / 30.01.2006, încheiat între Serviciul Public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșita și SC PROAMEC SA pe o perioadă de -1- ani (luni) începând cu data de 24.01.2011, conf. referatului nr. 1254 / 26.01.2011.

Art.2. - Chiria lunară pentru anul 2011 va fi de 354,24 lei/lună (la care se adaugă cota legală de TVA), calculată conform HCL nr. 461 din 20.12.2010 ;

Art.3. - Neplata la termenul prevăzut în contract a c/v chiriei atrage după sine perceperea de majorări de întârziere conform prevederilor legale.

Art.4. - Celelalte prevederi din contractul de închiriere nr. 1309 / 30.01.2006 rămân nemodificate, părțile contractante obligându-se să le respecte întocmai.

Art.5. - Prezentul act adițional face parte din contractul nr. 1309 / 30.01.2006 și a fost încheiat la data de _____ în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR,

DIRECTOR EXECUTIV
Nedelea Florin

ȘEF SERVICIU,
Ianoși Dorel

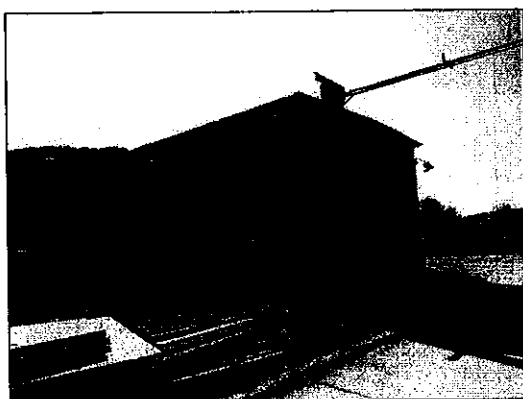
Birou juridic și executări silite,
Anghelina Roxana

CHIRIAȘ,

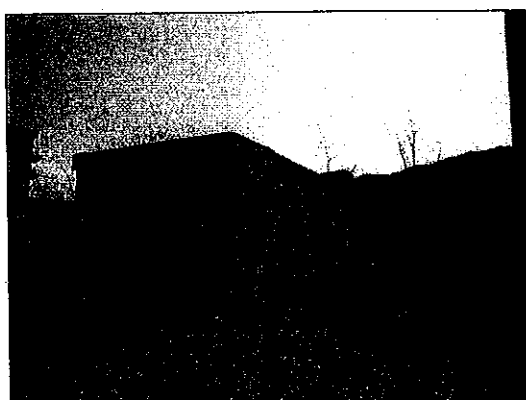
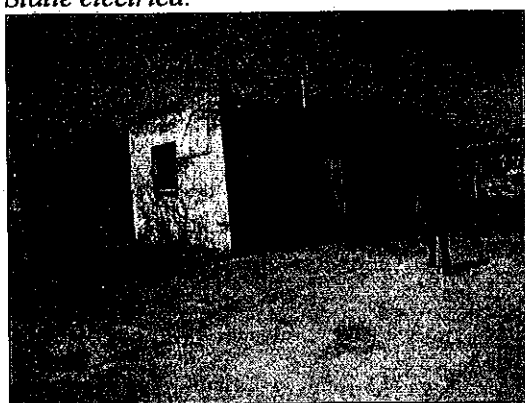


Constructii – Resita, str. Valea Terovei nr. 14, judetul Caras-Severin:

Atelier Cromare:



Statie electrica:



CAIET DE SARCINI

***privind licitația publică pentru vânzarea a două spații
construite având destinația de atelier de cromare și stație electrică înscrise
în CF nr.36277 Reșița, nr.top.36277-C22 respectiv nr.top 36277-C26
situate administrativ în Reșița, Valea Țerovei nr.14***

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiile supuse vânzării, situate în Reșița, Valea Țerovei nr.14, în incinta platformei UCC sunt proprietatea privată a Municipiului Reșița, conform CF nr. 36277 Reșița.
- 1.2. Suprafață construită a celor 2 spații, este de 199 mp respectiv 65 mp.
- 1.3. Regimul de înălțime este P, fundatia este din beton armat, compartimentări din cărămidă, pardoseli din ciment, tâmplărie interioară și exterioară din lemn /metalică, acoperiș tip terasă prevăzut cu hidrolație din carton asfaltat, tencuieli interioare drișcuite și gletuite, zugrăveli simple (var), instalația electrică este în stare bună. Starea tehnică a imobilului este bună.
- 1.4. Terenul aferent construcțiilor este proprietatea SC PRODMEC SA.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTITII

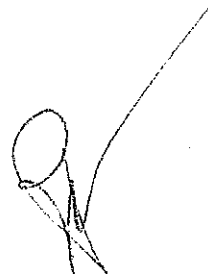
- 2.1. Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu mediul arhitectural al zonei.
- 2.2. La finisajul exterior se vor folosi materiale durabile din producția internă sau de import, care să confere personalitate obiectivului.
- 2.3. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate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

III. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 25.790 euro echivalentul a 117.530 lei, conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA.
- 3.2. Plata se va face înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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



V. DISPOZITII FINALE

- 5.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare .
- 5.2 Dupa cumpărare , realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, modificată și completată prin Legea 453/2001 și ale Legii nr.401/2003.
- 5.3. Obținerea si plata tuturor avizelor tehnice definitive , necesare realizarii si functionarii investitiei , il privesc pe cumpărător .
- 5.4 Toate lucrările privind devierea rețelelor și utilităților din zonă și racordarea la rețelele tehnico –edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.
- 5.5. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele licitației se pun la dispozitia solicitantilor, contra cost, dupa achitarea sumei de **300 lei**.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,
Crina Ioan

Director executiv,

Șef serviciu,
Ianoși Dorel

Birou juridic și executări silite,

Președinte de ședință,
Marșalic Jaro Norbert



Contrasemnează,
Secretar
Bucur Lucian Cornel

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

*privind licitația publică pentru vânzarea a două spații construite
având destinația de atelier de cromare și stație electrică înscrise în CF nr.36227
Reșița, nr.top.36277 –C22 respectiv nr.top.36227 –C26 situate administrativ în Reșița,
Valea Țerovei nr.14*

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică pentru vânzarea a două spații construite situate administrativ în Reșița Valea Țerovei nr.14, în incinta platformei UCC, organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr. din vor depune la sediul Serviciului public "Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat" din Reșița, str.P.Maior, nr.2 (Bloc 800, et.1), registratură până la data de orele documentația necesară înscrierii la licitație pentru spațiile nominalizate în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supuse licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE – PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente :

Pentru persoane juridice :

- a) Cererea de participare la licitație ;
- b) Xerocopie – certificat de înregistrare al societatii comerciale (CUI);
- c) Cazier fiscal emis de Administrația Financiară-Reșița, Valea Domanului nr.2.
- d) Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară , Valea Domanului nr.2
- e) Certificatul constatator emis de Registrul Comerțului (xerox);
- f) Imputernicire din partea societatii comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie si nr.B.I./C.I) ;
- g) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și suma de 11.753 lei , reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;
- h) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local Reșița, emis de Serviciul public –Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Administarea Domeniului Public și Privat al mun.Reșița.
- h) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice la ,SC CET Reșița 2010 SRL , și SC AQUACARAȘ SA.
- i) Copie xerox a chitanței de 300 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- a) Cererea de participare la licitație.
- b) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local emis de Serviciul Public-Direcția Taxe și Impozite respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I./C.I copie xerox
- d) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei fizice la S.C.CET 2010 SRL și SC AQUACARAȘ SA.
- e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 11.753 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.

f) copie xerox a chitanței de 300 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație.

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

3. Licitația publică va avea loc în ziua de , ora , la sediul Primăriei Municipiului Reșița , str. P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1 , Corp 1, et.1 sala de ședință .

4. Oferta pentru licitație se depune separat într-un singur exemplar, în plic închis, până cel târziu în data de - orele

Pe plic se va scrie numele , adresa ofertantului și obiectul licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale .

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele :

a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație ;

b) oferta trebuie să fie fermă ;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc ;

d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți ;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea vointei ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a imobilului.

f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la preț minim de 25.790 euro echivalentul a 117.530 lei la care se adaugă cota legală de T.V.A., preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim 1175 lei reprezentând 1% din prețul minim, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru licitație, castigator fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare.

g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 2 pași față de prețul minim de pornire a licitației.

h) Ofertele intarziate se vor restitui nedesfacute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANTII

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



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

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

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

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

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la casieria organizatorului sau pot fi plătite prin virament în contul RO 40 TREZ 1815006 XXX000144, cod fiscal 15082955.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția proprietarului și nu se mai poate retrage fiind înregistrat ca avans la prețul de cumpărare.

III. DIPOZITII FINALE

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

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

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

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

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

ORGANIZATOR,

PRIMAR,

Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,

Crina Ioan

Director executiv,

Șef serviciu,
Ianos Dorel

Birou juridic și executări șilite,

Președinte de ședință,
Marșalic Jaro Norbert

Contrasemnează,
Secretar
Bucur Lucian Cornel



