

HOTĂRÂREA Nr.128
din 28.05.2013

privind trecerea din domeniul public al Municipiului Reșița în domeniul privat al Municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 151 mp și a terenului aferent în suprafață de 166,61 mp , din suprafața identificată conform CF nr.38369-C1-U1 Reșița ,nr.cadastral 38369-C1-U1, PT nr.28 ,ap.1, situat în Reșița, str.Al. Zarandului bl.4A, precum și vânzarea spațiului construit și a terenului aferent prin licitație publică

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 28.05.2013 ;

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

Văzând Raportul de evaluare nr.6592 din 18.04.2013 întocmit de SC MS Business Partners SRL ;

Având în vedere cererea nr.4335 din 12.03.2013 a SC Maxi Traun Construct SRL;

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

Luând în considerare HCL nr.139/21.08.2012 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiuni , pentru vânzarea, 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 cu modificările și completările ulterioare;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public al Municipiului Reșița în domeniul privat al Municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 151 mp și a terenului aferent în suprafață de 166,61 mp , din suprafața identificată conform în CF nr.38369-C1-U1 Reșița ,nr.cadastral 38369-C1-U1, PT nr.28,ap.1 situat în Reșița, str.Al.Zarandului bl.4A ;

Art.2 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului construit în suprafață de 151 mp și a terenului aferent în suprafață de 166,61 mp din suprafața identificată conform CF nr.38369-C1-U1 Reșița ,nr.cadastral 38369-C1-U1, PT nr.28, ap.1 situat în Reșița, str.Al.Zarandului bl.4A ;

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr.6592 din 18.04.2013 întocmit de SC MS Business Partners SRL (anexa 1) pentru spațiul construit în suprafață de 151 mp și a terenului aferent în suprafață de 166,61 mp , situat în Reșița ,str.Al.Zarandului bl.4A de către Consiliul Local al Municipiului Reșița.

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

Art.3 Se aprobă ca prețul minim de pornire a licitație să fie de 280.544 lei conform raportului de evaluare , la care se adaugă cota legală de T.V.A .

Art. 4 Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița-domnul Stepanescu Mihai să semneze caietul de sarcini, instrucțiunile de participare la licitație și contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 5 La data semnării contractului de vânzare –cumpărare actualul contract de închiriere nr.331/11.01.2010 își pierde valabilitatea.

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

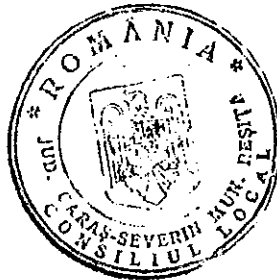
Art. 7 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și privat al Municipiului Reșița;

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 ,
Mone Mariana Magdalena**

Mone



Contrasemnează ,

**Secretar
Bucur Lucian Cornel**

[Signature]



RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA
- PUNCT TERMIC NR. 28 -
localitatea Resita, str. Zarandului nr. 4A, ap.1,
judetul Caras-Severin

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiul Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lucian Muntean', written over a circular professional stamp.

**MUNTEAN
STEFAN LUCIAN**
Legitimatie Nr. 14411
Specializarea:
EPI, EBM
Valabil 2013

Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR

- data raportului: 16.04.2013 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (punct termic nr. 28)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, str. Zarandului nr. 4A, ap. 1, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	38369-C1-U1 - Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	12.04.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,39(60) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

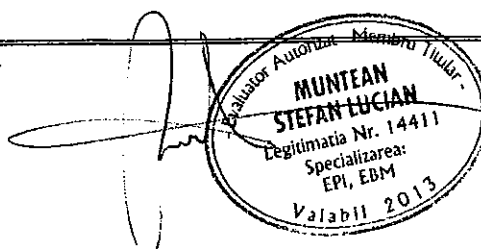
OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita) pentru proprietatea imobiliara (punct termic nr. 28) situata pe str. Zarandului nr. 4A, ap. 1, localitatea Resita, judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara (Punct termic nr. 28)	Suprafata constr. [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	166,61	67	11.160	49.060
Constructie	150,95	139	20.980	92.230
Total	-	-	32.140	141.290

	Valoare [RON] – fara TVA
Investitii – cantitati de lucrari (punct termic nr. 28)	139.254,0

- Valorile estimate in prezentul raport nu contin TVA.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile de piata estimate nu cuprind si investitiile prezentate cu titlu informativ in acest raport (acestea din urma, sunt prezentate separat si nu intra in responsabilitatea evaluatorului).
- 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	4
Clausa de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare proprietate imobiliara – teren	13
Evaluare proprietate imobiliara – constructie	15
Evaluare proprietate imobiliara – imobil	16
Prezentarea investitiilor	18
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 19
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 20
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliara	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Evaluare constructie – abordarea prin cost	
Evaluare imobil – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Certificat de urbanism; Autorizatie de constructie	
Fotografii proprietate imobiliara	
Lista cuprinzand cantitatile de lucrari	
Aviz privind efectuarea unor lucrari de reparatii si modernizari in spatiu	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare îl constituie Consiliul Local al Municipiului Resita prin Serviciul Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, cu sediul în str. Petru Maior nr. 2, localitatea Resita, județul Caraș-Severin

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

1.2. Obiectul și scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (punct termic nr. 28), situată pe str. Zarandului nr. 4A, ap. 1, localitatea Resita, județul Caraș-Severin.

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate mai sus, în vederea schimbului / înstrăinării.

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea în condiții de vânzare forțată a proprietății (Standarde Internaționale de Evaluare 2011; Standarde Internaționale de Evaluare: IVS – "Cadrul general"), precum și celelalte categorii de valori definite în standardele ANEVAR.

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

1.3. Data evaluării și moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii aprilie a anului 2013.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 12.04.2013. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba de la o perioadă la alta, valoarea estimată în acest raport poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,39(60) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se considera a fi adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor de pe piața imobiliară specifică etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

1.4.1. Baza de evaluare aleasa este “Valoarea de piata”.

1.4.2. In conformitate cu 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 proprietatii imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafata aferenta proprietatii imobiliare evaluate (suprafata terenului, suprafata utila si construita a proprietatii);
- Certificat de urbanism; Autorizatie de constructie;
- Aviz privind efectuarea unor lucrari de reparatii si modernizari in spatiu.

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 I “Evaluarea terenului”;

- "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – martie 2013 (MatrixRom)";
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a proprietatilor imobiliare, aprobat prin HG 2139/2004.

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii imobiliare evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Insectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de 21.03.2013, 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 (anexat 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;
- Proprietatea nu a fost masurata de reprezentantii S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte si in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar;
- Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a spatiului dupa o eventuala vanzare;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a cladirii si nu a efectuat studii geotehnice ale terenurilor, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului, precum si in urma discutiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea proprietatii, fata de opiniile prezentate in acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliara, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare (la data evaluarii) se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- 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 în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informații care pot influența valoarea și care nu au fost puse la dispoziție de către beneficiar;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimările evidențiate.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță (decat în cazul în care, astfel de înțelegeri au fost menționate în actele semnate în prealabil, între părți) sau să depună marturie în instanță sau în fața organelor de cercetare penală, în legătură cu proprietatea în chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile fiscale, economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile își pot pierde valabilitatea.

1.8. Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop decât cel stipulat în conținutul paragrafului 1.2. din cap 1, fără acordul prealabil în scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și este destinat numai pentru uzul clientului și destinatarului, și numai în scopul precizat la paragraful mai sus menționat.

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

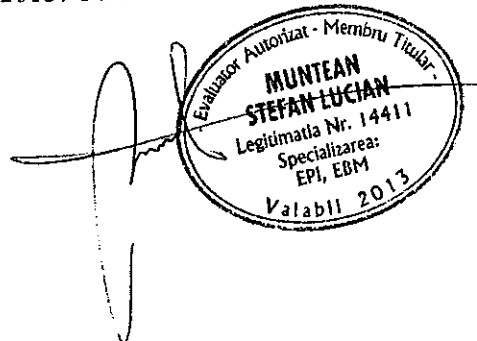
1.9. Calificarea profesională

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabilă în anul 2013).

Asigurare de răspundere profesională pe anul 2013: Certificat nr. 1827 / 04.01.2013.

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – *punct termic nr. 28*, conform documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar, situat pe str. Zarandului nr. 4A, ap. 1 localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 38369-C1-U1 – Resita (nr. cadastral: 38369-C1-U1), aferent proprietatii imobiliare (vezi *Cap. Anexe*):

- inscrieri privitoare la proprietate (conform Extras CF): “*Statul Roman – intabulare drept de proprietate ..., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1*”;
- inscrieri privitoare la sarcini (conform Extras CF): “*nu sunt*”

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

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata in localitatea Resita, pe str. Zarandului nr. 4A, ap. 1 judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii este o zona cu destinatie rezidentiala (blocuri de locuinte) a orasului.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza direct pe un drum asfaltat, pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere nu se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex. taxi, autobuz), care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare de tip rezidential (blocuri de locuinte);
- Hipermarket Kaufland (< 1 km);
- Drogerie Markt Romania “DM” (< 1 km);
- diverse spatii comerciale la parterul blocurilor etc.

2.6. Amenajari si utilitati in zona

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

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras Carte Funcira	Nr. cadastral	Suprafata [mp]
38369-C1-U1 – Resita	38369-C1-U1	166,61

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;
- categoria actuala a terenului: curti-constructii;
- localizarea terenului: str. Zarandului, localitatea Resita;
- frontul stradal (deschiderea): da;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: buna - drum asfaltat;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1 ... P+4+M;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietate imobiliara – punct termic nr. 28

Proprietate imobiliara	Sc [mp]	Su [mp]
Punct termic nr. 28	150,95	134,36

Descriere tehnica cladire:

- anul construirii: 1981;
- regim de inaltime: P;
- fundatii din beton;
- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: caramida, BCA;
- acoperis tip terasa prevazut cu invelitoare din tabla.

Finisaje punct termic:

- tamplarie exterioara: metalica;
- tamplaria interioara: lemn;
- pardoseli: beton, ciment;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli: var, vopsea de ulei, lavabila.

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a constructiei (fara investitiile realizate de catre chirias), poate fi prezentata astfel: finisaje de nivel inferior; stare tehnica satisfacatoare.

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

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

3.1.2. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix. Proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste 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. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: cladire punct termic. Proprietatea are o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces si utilitati.

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip servicii / administrativ, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona – str. Zarandului, Municipiul Resita, judetul Caras-Severin.

3.2.4. In prezent, din analizele agentiiilor imobiliare din Resita reiese ca piata imobiliara se afla in impas. "In ultima luna comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut volumul vanzarilor a

scazut. Daca luam in considerare perioada scursa de la inceputul anului in comparatie cu aceeaasi perioada din 2008, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

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

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

3.3.3. 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

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

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

3.4.3. In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, 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. In acest sens, dezvoltatorii imobiliari risca sa ramana cu imobile nevandute.

Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp (2009) preturile au scazut cu cca 30%-40%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Resita).

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

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

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

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

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

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

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

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

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

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

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

4.1.1. In evaluare s-a tinut cont de precizarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011:

- 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";
- "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – martie 2013 (MatrixRom)";
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a proprietatilor imobiliare, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, situata in localitatea Resita (judetul Caras-Severin) s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata cat mai apropiata de cea de pe piata imobiliara locala. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.tocmai.ro; www.romimo.ro; www.mercador.ro; www.publi24.ro; www.multecase.ro; www.magazinuldecase.ro; www.terenuri.net; www.anunt-imobiliar.ro 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 vanzari de proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- preturi de oferta pentru chirii aferente unor cladiri cu caracteristici asemanatoare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare s-a folosit, in principal abordarea prin comparatia de piata - in cazul terenului, respectiv abordarea prin cost - in cazul cladirii, in timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii a fost considerata drept metoda 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 proprietate imobiliara

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

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

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

Evaluare teren

4.4. Metoda comparatiei de piata

4.4.1. 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.”

4.4.2. 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.

4.4.3. 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.

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

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

Extras Carte Funcira	Suprafata teren [mp]	Categoria de folosinta	Localizare
38369-C1-U1 – Resita	166,61	curti-constructii	Resita, str. Zarandului

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

4.4.7. În cazul nostru, pe piața locală se găsesc suficiente informații referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informațiile obținute referitoare la prețuri de ofertă (prețuri per mp de teren practicate în zona analizată), cu destinație viitoare asemănătoare, acestea se situează în intervalul 50 - 80 EUR/mp.

4.4.8. Exemple – oferte de prețuri pentru terenuri situate în zone apropiate:

Amplasare	Tip teren	Suprafață [mp]	Preț [EUR / mp]	Data	Observații
zona pod Govandari / C. Caransebes / C. Timisorii	intravilan Resita	4.000	42	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
zona pod Govandari (Transprotector)	Intravilan Resita	6.500	39	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
zona Calea Caransebesului	Intravilan Resita	9.155	38	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare

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

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

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

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

4.4.12. În contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luându-se în considerare valorile medii de piață în zona, precum și corecțiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitară de: 67 EUR/mp (respectiv 295 RON/mp).

4.4.13. Valoarea de piata (rotunjita), astfel estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren intravilan, este de: **11.160 EUR (respectiv 49.060 RON)**.

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

Evaluare constructie (punct termic)

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, incluzand 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 cu catalogul: “Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – martie 2013 (MatrixRom)”;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR);
- 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:

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

4.5.10. In acest context, valorile (rotunjite) estimate prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliara (punct termic nr. 28), sunt:

Proprietate imobiliara	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Constructie - Punct termic nr. 28	20.980	92.230

4.5.11. O descriere centralizata a etapelor prezentate mai sus, se regaseste in acest raport in Cap. Anexe (*Evaluare constructii – abordarea prin cost*).

Evaluare imobil (punct termic)

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

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

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

4.6.7. Proprietatea imobiliara ce face obiectul acestui raport a fost evaluata pe baza unui calcul de randament in care s-a tinut seama de:

- o chirie lunara de 2,5 EUR/mp/luna, aferenta unui proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare de 85%, in functie de marimea spatiului, finisajele existente, nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii;
- cheltuieli de exploatare in cota procentuala de 6%;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 9 % – 12 % (9% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 11 ani, iar 12% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 8 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 10,0 %.

4.6.8. 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.

4.6.9. Gradul de ocupare

Cota procentuala de 85%, aferenta gradului de ocupare pentru proprietatea evaluata, este data de dimensiunile spatiului, ocuparea efectiva a spatiului, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii.

4.6.10. Rata de capitalizare (R_c)

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 %.

4.6.11. 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 similara, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli nu depasesc 6% din venitul brut anual obtinut din inchirierea cladirilor.

4.6.12. Valoarea de piata estimata si rata de capitalizare:

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

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

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

4.6.13. In acest context, valoarea totala estimata (rotunjita) prin metoda capitalizarii veniturilor din chirii, pentru proprietatea imobiliara – punct termic, situata in localitatea Resita, str. Zarandului nr. 4A, ap. 1, jud. Caras-Severin este de: 32.210 EUR (respectiv 141.600 RON).

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

4.7. Analiza investitiilor (reparatii si/sau modernizari)

4.7.1. In acest raport, pe langa estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara evaluata, s-a incercat o prezentare (cu titlu informativ) a valorii investitiilor prezentate de catre chirias, ca fiind realizate pana la data evaluarii.

4.7.2. Astfel, in baza documentelor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar si chirias (Lista cuprinzand cantitati de lucrari), s-a prezentat valoarea totala a investitiilor realizate (suma in RON – fara TVA).

4.7.3. Mentionam ca, prezentarea lucrarilor de investitii prezentate de catre chirias, ca fiind realizate pana la data evaluarii (vezi Cap. Anexe) – avand la baza documente puse la dispozitie de catre beneficiar si chirias, nu este in responsabilitatea evaluatorului, corectitudinea si precizia acestora fiind in responsabilitatea chiriului / proprietarului.

4.7.4. De asemenea, precizam ca, proprietarul nu a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Procesul-verbal de receptie a lucrarilor de investitii (si nici nu avem cunostinta de existenta vreunui astfel de act) efectuate in spatiu de catre chirias (S.C. Maxi Traun Construct S.R.L.).

4.7.5. O prezentare centralizata a Listei cuprinzand cantitatile de lucrari, document pus la dispozitie de catre beneficiar, se regaseste in Cap. Anexe.

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (punct termic nr. 28), situata in localitatea Resita, str. Zarandului nr. 4A, ap. 1 judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata: valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata (teren), respectiv valorile rezultate prin abordarea prin cost (constructie).

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, str. Zarandului nr. 4A, ap. 1 judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara (Punct termic nr. 28)	Suprafata constr. [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	166,61	67	11.160	49.060
Constructie	150,95	139	20.980	92.230
Total	-	-	32.140	141.290

	Valoare [RON] – fara TVA
Investitii – cantitati de lucrari (punct termic nr. 28)	139.254,0

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

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

5.4. Valorile de piata estimate nu cuprind si investitiile prezentate in acest raport. Aceste investitii sunt prezentate separat si nu intra in responsabilitatea evaluatorului, corectitudinea si precizia acestora fiind in responsabilitatea chiriasului / proprietarului.

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

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

5.7. 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.).

5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.9. Valoarea este subiectiva.

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

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 21.03.2013;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- In prezent sunt membru titular UNEAR 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 2013).

Asigurare de raspundere profesionala pe anul 2013: Certificat nr. 1827 / 04.01.2013.

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

Profesia: inginer-economist.



- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA**
 - **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
 - **EVALUARE CONSTRUCTIE – ABORDAREA PRIN COST**
 - **EVALUARE IMOBIL – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
- **CERTIFICAT DE URBANISM; AUTORIZATIE DE CONSTRUCTIE**
 - **FOTOGRAFI – PROPRIETATE IMOBILIARA**
 - **LISTA CUPRINZAND CANTITATI DE LUCRARI**
 - **AVIZ PRIVIND EFECTUAREA UNOR LUCRARI DE REPARATII SI MODERNIZARI IN SPATIU**

CENTRALIZATOR EVALUARE proprietate imobiliara - Punct Termic nr. 28 (Resita, str. Zarandului nr. 4A, ap. 1):

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliara	Supr. utila [mp]	Supr. constr. [mp]	Valoare unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
1	Teren (cota parte)	166.61		67	11,160	49,060
2	Constructie - Punct termic 28	134.36	150.95	139	20,980	92,230
					32,140	141,290

	Valoare [RON] - fara TVA
Investitii realizate - Punct Termic nr. 28	139,254.00

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	166.61	4,000	6,500	9,155
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		42.0	39.0	38.0
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		42.00	39.00	38.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		37.80	35.10	34.20
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		37.80	35.10	34.20
4. Localizare zona	Al. Zarandului	zona Pod Govandari /C. Caransebesului / C. Timisoarei	zona pod Govandari (Transprotector)	zona str. Calea Caransebesului
Valoarea corectiei (%)		50%	50%	50%
Pret corectat		56.70	52.65	51.30
5. Acces (in zona)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	0%
Pret corectat		56.70	55.28	51.30
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curti-constructii (servicii, comercial)	curti-constructii (industrial)	curti-constructii (industrial)	curti-constructii (industrial)
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Pret corectat		62.37	60.81	56.43
7. Utilitati	curent (apa canal gaz in zona)	toate utilitatile	toate utilitatile in zona	utilitatile in zona
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	5%
Pret corectat		62.37	63.85	59.25
8. Suprafata	166.61	4,000	6,500	9,155
Corectie procentuala		20%	20%	30%
Pret corectat		74.84	76.62	77.03
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		74.84	76.62	77.03
10. Frontul stradal (deschiderea)	da (mica)	dublu	60	260
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-20%
Pret corectat		67.36	68.96	61.62
11. Inclinatia terenului (panta)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		67.36	68.96	61.62
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		67.36	68.96	61.62
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		67.36	68.96	61.62
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		67.36	68.96	61.62
Total corectie bruta		48.73	53.08	62.03
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		67.00 EUR/mp	295.00 RON/mp	
		11,160 €	49,060 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 - martie 2013 (Fisa nr. 67)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
Proprietate imobiliara de tip Punct termic - PT 28

1. ADRESA: Resita, Aleea Zarandului nr. 4A, ap. 1, judetul Caras-Severin
Proprietar: Municipiul Resita

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	150.95
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	150.95
- arie utila (mp) Au cca.	134.36
- inaltime medie (m) cca.	4.50

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	110.00	25.41	40.30	1.63%
Umpluturi si compactari	mc	0.0870	42.80	3.72	5.91	0.24%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	1.1000	180.00	198.00	314.03	12.72%
Beton simplu	mc	0.1050	450.00	47.25	74.94	3.03%
Beton armat	mc	0.0290	665.00	19.29	30.59	1.24%
Prefabricate din beton in structura	mc	0.1000	1,860.00	186.00	295.00	11.95%
Chesoane acoperis	buc	0.1050	1,470.00	154.35	244.80	9.91%
Zidarii	mc	0.2900	506.00	146.74	232.73	9.42%
Tencuieli interioare	mp	2.1300	78.30	166.78	264.51	10.71%
Zugraveli interioare	mp	2.0960	38.30	80.28	127.32	5.16%
Tencuieli exterioare	mp	1.0950	119.70	131.07	207.88	8.42%
Usi metalice acces	mp	0.0270	410.00	11.07	17.56	0.71%
Trotuar beton	mp	0.0100	157.20	1.57	2.49	0.10%
Pardosea din beton armat	mp	0.8900	195.00	173.55	275.25	11.15%
Alte lucrari de constructii	%	1.5000	0.00	22.74	48.08	1.95%
Bransament apa -canal	lei	1.0000	10.40	10.40	16.49	0.67%
Coloane si legaturi sanitare	ml	1.0000	0.80	0.80	1.27	0.05%
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	1.00	1.00	1.59	0.06%
Bransament electric	lei	1.0000	25.60	25.60	40.60	1.64%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	5.0000	6.80	34.00	53.92	2.18%
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	7.80	7.80	12.37	0.50%
Alte instalatii comune	%	1.5000	0.00	1.52	4.82	0.20%
Diverse, organizare, proiectare	%	7.0000	0.00	114.89	157.05	6.36%
				1,563.83	2,469.50	100.00%
TOTAL				EUR	53,699	
				EUR/MP	356	

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

356

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

satisfacatoare

* starea tehnica

satisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

42.20%

* Constructii

30%

* Inchideri si compartimentari

30%

* Finisaje

50%

* Instalatii

70%

5.2. Neadekvare functionala

10.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

139	EUR/mp
611	RON/mp

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (PT 28):

Suprafata utila (mp)	cca.	134.36
Chiria lunara (EUR/mp)		2.50
Chiria lunara (EUR/luna)		336
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		4,031
Total VBP (EUR/an)		4,031
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		3,426
Total VBE (EUR/an)		3,426
Cheltuieli exploatare	6%	206
Venit net efectiv (EUR/an)		3,221
Total VNE (EUR/an)		3,221
Rata de capitalizare		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		32,206
rotunjit		32,210 €
		141,600 LEI



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	5042
2148	21
02	02
2013	2013

CARTE FUNCİARA NR. 38369-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

A. Partea I. (Foale de avere)

Unitate individuala
Adresa: Resita, nr. ap. 1
Parti comune: terasa,

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	38369-C1-U1	151,0	134,0	60/100	60/100	Apartament nr. 1 compus din 3 spatii: suprafata utila 134,36 mp, suprafata construita 150,95 mp, cota parte teren 166,61 mp, cota parte parti comune 59,50%

B. Partea II. (Foaje de proprietate)

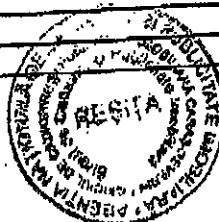
CARTE FUNCİARA NR. 38369-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
12456 / 11.05.2012		
B1	Act notarial nr. 749, din 10.05.2012, emis de STEFANIGA MARINELA Se infinteaza cartea funciara 38369-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 38369-C1-U1/Resita, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 38369-C1 inscisa in cartea funciara 38369-C1;	A1
	Act administrativ nr. 2086, din 27.01.2012, emis de ocpi caras-severin, Documentatia tehnica avizata de OCPI la 27.02.2012	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului cu incheierea de cf 61/23.01.1981 din CFE 33450 UAT Resita, provenita din conversia CF pe hirtie 3722 Cifnic, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	pozitie transcrisa din CF 38369-C1/Resita, inscisa prin incheierea nr. 3294 din 13-FEB-12;
1	STATUL ROMAN	

C. Partea III. (Foaje de sarcini)

CARTE FUNCİARA NR. 38369-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini
NU SUNT



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 38369-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Unitate individuala

Adresa: Resita, nr. ap. 1

Parti comune: terasa,

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	38369-C1-U1	151,0	134,0		60/ 100	60/ 100	Apartament nr. 1 compus din 3 spatii: suprafata utila 134,36 mp. suprafata construita 150,95 mp. cota parte teren 166,61 mp. cota parte parti comune 59,50%

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile 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.

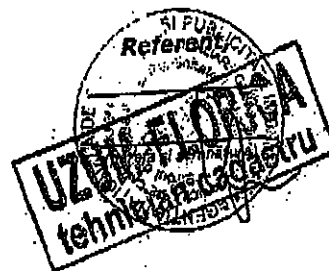
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CS12526/21-02-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutionării,
25/02/2013

Data eliberării,
26/02/2013

Asistent-registrator
VALI NICOLAIE SUCIU

(semnatura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ SEVERIN
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘITA

Nr. 18983 din 12/11/2012

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 449 din 16.11.2012

ÎN SCOPUL: REAMENAJARE CLĂDIRE PUNCT TERMIC

Ca urmare a cererii adresate de MAXI TRAUN CONSTRUCT SRL
cu domiciliul în județul CARAS-SEVERIN municipiul RESITA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
nr. 6 bl. _____ sc. _____
et. _____ ap. _____ telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 18983 din 06/11/2012

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CARAS SEVERIN
municipiul RESITA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
Strada ZARANDULUI nr. 4A bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin _____

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 4431, 145 / 2006 faza PUG
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local 92/06.04.2011

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul situat în intravilanul municipiului Resita,

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală :- clădire punct termic

Destinația propusă: - conform prescripții UTR Nr. 38 din P.U.G. Reșița, se pot autoriza lucrări de modernizare, renovare, refuncționalizare

3. REGIMUL TEHNIC

Asigurarea rezistenței și stabilității construcțiilor existente
 Aspectul exterior:- rezolvarea fațadei unitar astfel încât să se încadreze în caracterul zonei.
 Asigurarea funcționării instalațiilor comune de încălzire apă caldă și rece și a canalizării.
 Se vor păstra ghearele și ventilațiile existente
 Utilitățile se vor asigura din rețelele publice pe cheltuiela solicitantului prezentului certificat.
 Depozitarea moloz la haldina de pământ a orașului.
 Corelare cerere și titlu cu drept de construire

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

REAMENAJARE CLĂDIRE PUNCT TERMIC

**Certificatul de urbanism nu ține loc de
 autorizație de construire/desființare
 și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA PROTECTIA MEDIULUI CARAS-SEVERIN cu sediu in Resita, str. Petru Maior, nr.73

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESPINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică – D.T., după caz;

☒ D.T.A.C.☒ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

- | | |
|---|---|
| ☒ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☒ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☒ salubritate |
| ☒ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ securitatea la incendiu | ☐ protecția civilă | ☐ sănătatea populației |
|---|---|---|

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Declarație pe proprie răspundere ca imobilul nu face obiectul unui litigiu

Acord Inspectoratului de Stat în Construcții

Document OAR

Certificat fiscal

Acordul autentificat al vecinilor afectați, după caz, conform proiect și în conformitate cu Legea 50/1991, republicată.

Avize : - AQUACARAS ; BRATNER,CET,P.S.I.

Titlu cu drept de construire

Acord S.P.D.P.A.D.P.P.al Municipiului Resita

d.4) studii de specialitate:

Verificare proiect

Expertiză proiect

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxa AC

Taxa timbru arhitectura

Taxa incasare virare timbru arhitectura

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Stepanescu Mihai

L.S.



SECRETAR,
Bacur Lucian Cornel

ARHITECT SEF,
Opris Margareta

Achitat taxa de:

5,40

lei, conform chitanței nr.

1565

din

06.11.2012

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului

DIRECT

la data de

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ SEVERIN
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘIȚANr. 4121 din 28/02/2013

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 22 din 07032013

Ca urmare a cererii adresate SP DADPP prin Dir. Ex.Bilt Valeria pentru MAXI TRAUN CONSTRUCT
cu domiciliul în județul CARAS-SEVERIN municipiul RESITA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada - TIMISOAREI nr. 12 bl. _____ sc. 1 et. 3 ap. 10
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 4121 din 26/02/2013,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

REAMENAJARE CLĂDIRE PUNCT TERMIC ,CONF.CERTIFICAT DE URBANISM
NR.449/16.11.2012,SI CONDITII DIN AVIZE

-pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul CARAS SEVERIN
municipiul RESITA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Strada ZARANDULUI nr. - bl. 4A sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară _____

Fișa bunului imobil _____

sau nr. Cadastral _____

lucrări în valoare de 144.000 lei.

-în baza documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire
(D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființare a construcțiilor (D.T.A.D. + D.T.O.E.) nr. 51 din 2012
a fost elaborată de SC AB ALDOM PROCONS SRL cu sediul în județul CARAS SEVERIN
municipiul RESITA sectorul/satul _____
cod poștal _____ strada - NERGĂNTĂ nr. 27 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
respectiv de OPRIS CANTEMIR - arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în
Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 306, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind
organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale TIMIS
a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta aplicație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

- 1). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației;
- 2). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. Caraș Severin, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- 3). să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin completarea unui formular la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației și la Inspectoratul Județean în Construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
- 4). să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
- 5). în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, encadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
- 6). să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
- 7). să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
- 8). să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
- 9). la începerea execuției lucrărilor, să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiției";
- 10). la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
- 11). în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durată execuție a lucrărilor);
- 12). să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
- 13). să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”.
- 14). să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
- 15). să declare toate construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la organele subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durată de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 Luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate al autorizației este de 6 Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Stepanescu Mihai



SECRETAR,
Bucur Lucian Cornel

ARHITECT-SEF,
Opris Margareta

Taxa de autorizare în valoare de 1440 lei a fost achitată conform Chitanței nr. 296
din 26 02 2013

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului DIRECT la data _____ însoțită de
_____ exemplar(e) din documentația tehnică - D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire*

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

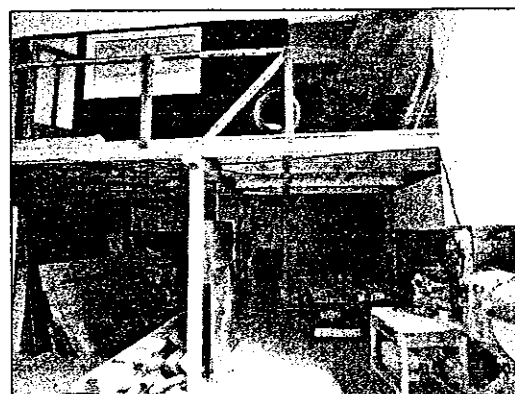
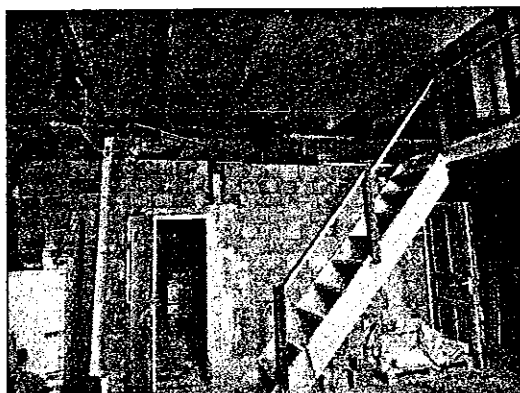
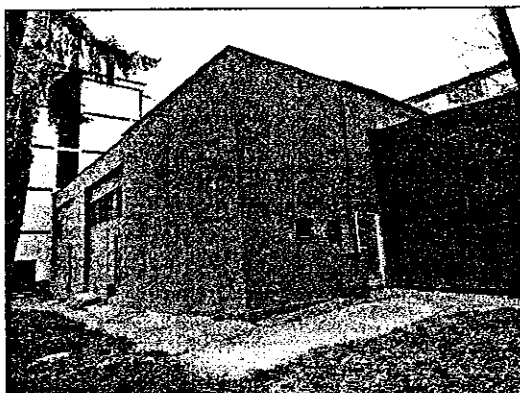
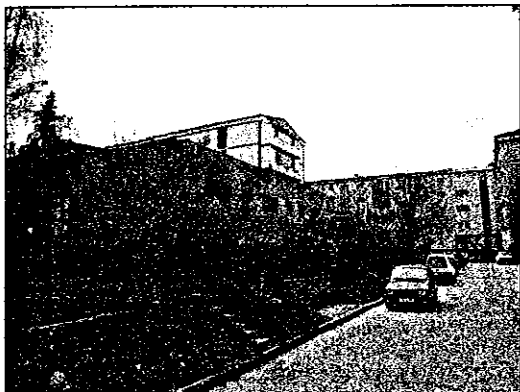
SECRETAR,

ARHITECT-SEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei conform Chitanței nr. _____
Transmis solicitantului la data de _____ DIRECT

_____ din _____

Punct termic nr. 28 – Resita, str. Zarandului nr. 4A, ap. 1, judetul Caras-Severin:



OBIECTIV:
OBIECTUL:
STADIUL FIZIC:
Beneficiar:
Executant:

REPARATII SI AMENAJARE PT.28-ZARANDULUI4A
PUNCT TERMIC
REPARATII SI AMENAJARE
S.C. MAXI TRAUN CONSTRUCT S.R.L.
S.C ACANT DURABIL CONS S.R.L.

C5 - LISTA cuprinzand cantitatile de lucrari

- lei -

SECTIUNEA TEHNICA			SECTIUNEA FINANCIARA		
Nr.	Capitolul de lucrari	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (exclusiv TVA) -lei-	TOTALUL (exclusiv TVA) -lei-
0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
1	LUCRARI LA EXTERIOR				
1.1	RPCJ35A# Desfacerea tencuielilor interioare sau exteroare driscuite ,la pereti sau tavane	mp	382,00	2,39	912,42
			material:	0,22	84,48
			manopera:	2,15	821,18
			utilaj:	0,02	6,76
			transport:	0,00	0,00
1.2	RPCG28A1 Reparatii la zidarie din placi de beton celular autoclavizat executata cu fisie BCA lat 60 cm, lungime de 2,45 m in grosime de ..7,5 cm	mc	3,75	364,65	1.367,43
			material:	300,90	1.128,36
			manopera:	63,75	239,07
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.3	CD04A-1# Zidarie din caramida cu goluri verticale tip GVP, executata cu mortar marca M25-Z, preparat pe santier cu malaxorul. la constructii cu inaltime pana la 35 m inclusiv, cu caramizi format 240 x 115 x 88 mm pentru inaltime mai mari de 35 m	mc	4,00	332,95	1.331,80
			material:	260,90	1.043,58
			manopera:	72,05	288,22
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.4	RPCE25C# Plasa rabit zn. Montare la pereti fix pe rondela tabla zn. si cuie peste strat iz. pentru tenc,excl ret o. b. c	mp	382,00	6,24	2.382,91
			material:	4,64	1.771,25
			manopera:	1,59	608,28
			utilaj:	0,01	3,38
			transport:	0,00	0,00
1.5	CF06B1 Tencuieli exterioare obisnuite...executate manual, driscuite, pe ziduri din caramida, din blocuri mici de beton sau din blocuri de beton celular autoclavizat, cu mortar de var-ciment marca M25-T, in grosime medie de 2,5 cm;	mp	382,00	15,70	5.998,32
			material:	5,51	2.105,33
			manopera:	10,19	3.893,00
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.5.L	2101195 Mortar tencuiala M 100 (var hidrat) s 1030	mc	8,79	185,78	1.632,22
1.6	CF43A01+ Finisaje HASIT pe baza de var pentru tencuieli , aplicate manual ...tinci var-ciment	mp	382,00	5,31	2.027,60
			material:	2,92	1.115,18
			manopera:	2,39	912,42
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.7	CF28B01+ Tencuieli decorative siliconice , tip R 15 si R25,...aplicate manual pe suprafete cu tencuieli din var-nisip sau pe beton - un strat grund de imbibare,un strat grund de fond si un strat tencuiala Deko SiliconPutz R15	mp	382,00	42,37	16.185,47
			material:	39,90	15.242,64
			manopera:	2,47	942,83
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.8	CN03A+ Vopsitorii exterioare cu vopsea lavabila pentru exterior, aplicate manual...Un strat AMORSA (dilutie 1:4) si din doua straturi Vopsea Lavabila pentru exterior (stratul 1 diluat cu 10% apa si stratul 2, nediluat), aplicate pe suprafete noi mai putin absorbante	mp	382,00	8,86	3.384,21
			material:	6,87	2.623,86
			manopera:	1,99	760,35
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
1.9 RPCJ13B1	Reparatii de tencuieli interioare, in jurul tocurilor si pervazurilor la usi si ferestre, de 2 cm grosime, driscuite, executate cu mortar de var-ciment marca 10-T, având spaletii...drepti între 15-25 cm latime	m	45,00	6,10	274,30
			material:	0,84	37,84
			manopera:	5,25	236,46
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.10RPCP14A#	Confectionat grilaje metalice...din otel,simple,aplicate la usi exterioare cu geam si ferestre,fixate cu suruburi	kg	45,00	8,11	365,15
			material:	3,12	140,50
			manopera:	3,82	171,97
			utilaj:	1,17	52,67
			transport:	0,00	0,00
1.11 CN21A#	Vopsitori...la balustrade,grile si parapete metalice,executate cu vopsele pe baza de ulei in doua straturi	mp	18,00	11,64	209,53
			material:	2,72	49,02
			manopera:	8,92	160,51
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.11.1 6103309	Vopsea crem (fp) v.401-1 ntr 90-80	kg	2,16	10,62	22,93
1.12 CN10A1	Vopsitori pe tamplarie metalica, executata...cu vopsele de ulei, in 2 straturi la usi si ferestre	mp	35,00	5,99	209,78
			material:	1,93	67,66
			manopera:	4,06	142,12
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
1.12.1 6103309	Vopsea crem (fp) v.401-1 ntr 90-80	kg	5,60	10,62	59,45
2 TERASA					
2.1 RPCT41A1	Desfacerea izolatiei hidrofuge vechi...in vederea refacerii	mp	242,00	2,63	635,79
			material:	0,00	0,00
			manopera:	2,63	635,79
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.2 RPCT40A1	Desfacerea sapei de protectie la izolatii hidrofuge i termice, executate din mortar de ciment...2,5-3,5 cm grosime	mp	242,00	2,01	487,39
			material:	0,00	0,00
			manopera:	2,01	487,39
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.3 RPCE13B1	Strat suport sau sapa de protectie pentru hidroizolatii executate la reparatii de terase sau balcoane cu...mortar de ciment in grosime de 3,5 - 4 cm, armat cu plasa de sârma neagra de 2,5 mm având ochiuri de 30/30 mm, aplicat în scafe	mp	242,00	46,61	11.279,95
			material:	24,96	6.039,30
			manopera:	21,66	5.240,65
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.4 IZF67B+	Hidroizolatii pentru acoperisuri terasa necirculabila suport planseu de beton - sistem ARCON...lucrare complexitate medie pe suprafete mari	mp	242,00	41,03	9.929,38
			material:	38,24	9.255,02
			manopera:	2,79	674,36
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
2.4.L 20018676	Membrane bituminoasa NOVATEC PA 4mm, APP, -5° C	mp	278,30	24,77	6.893,49
2.4.L 20018712	Gura de scurgere 100mm	buc	2,42	75,19	181,97
3 LUCRARI LA INTERIOR					
3.1 CD04A-1#	Zidarie din caramida cu goluri verticale tip GVP, executata cu mortar marca M 25-Z, preparat pe santier cu malaxorul...la constructii cu inaltime pana la 35 m inclusiv, cu caramizi format 240 x 115 x 88 mm pentru inaltime mai mari de 35 m	mc	19,30	332,95	6.425,92
			material:	260,90	5.035,28
			manopera:	72,05	1.390,65
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00

STADIUL FIZIC: REPARATII SI AMENAJARE

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
3.2 CF01A1	Tencuieli interioare driscuite la pereti si stalpi... la pereti si stalpi, executate manual, pe suprafete de zidarie de caramida, cu mortar de var-ciment marca M10-T in grosime medie de 2 cm, inclusiv schela pe capre;	mp	155,00	11,95	1.851,84
			material:	4,38	678,74
			manopera:	7,40	1.147,69
			utilaj:	0,16	25,41
			transport:	0,00	0,00
3.2.L 2101195	Mortar tencuiala M 100 (var hidrat) s 1030	mc	2,79	185,78	518,31
3.3 CF08A#	Glet aplicat manual pe tencuieli interioare driscuite sau pe suprafetele elementelor de beton, exclusiv schela... de var, la pereti, stalpi si tavane, cu pasta de var si adaos de 100 kg ipsos/ 1 mc var pasta	mp	155,00	1,87	289,25
			material:	0,11	17,76
			manopera:	1,75	271,50
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
3.4 CA02I1	Turnarea betonului armat in elementele constructiilor, exclusiv cele executate in cofraje glisante... marca ...1) la constructii cu inaltimea pana la 35 m inclusiv in plansee (grinzi, stalpi, placi) cu grosimea placii pana la 10 cm inclusiv	mc	1,85	220,57	408,05
			material:	188,59	348,89
			manopera:	31,37	58,03
			utilaj:	0,61	1,13
			transport:	0,00	0,00
3.4.L 2100957	Beton de ciment B 200 stas 3622	mc	1,86	185,78	346,43
3.5 CZ0302B1	Confectionarea armaturilor din otel beton pentru beton armat in elemente de constructii tumate in cofraje, exclusiv cele executate in cofraje glisante... fasonarea barelor pentru pereti, grinzi, stalpi si diafragme la constructii obisnuite, in ateliere centralizate, OB 37 D= 10 - 16 mm	kg	360,00	2,23	802,55
			material:	2,01	723,09
			manopera:	0,18	63,06
			utilaj:	0,05	16,40
			transport:	0,00	0,00
3.6 CB01A#	Cofraje, din scanduri de rasinoase, pentru turnarea betonului... de monolitizare intre elementele prefabricate (plansee, grinzi si diafragme) inclusiv sprijinirile	mp	81,00	26,04	2.109,55
			material:	12,51	1.013,21
			manopera:	13,54	1.096,34
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
3.6.L 2904042	Dulap molid-brad cla tiv. G = 28-58mm L = 3-3,50m IT = 7-15	mc	0,16	486,55	78,82
3.6.L 5886760	Cuie cu cap conic tip a1 1,8 x 35 OL 34 s 2111	kg	20,25	5,31	107,48
3.6.L 2903830	Scindura rasin lunga tiv cls C gR = 24mm L = 3,00m s 942	mc	1,62	486,55	788,22
3.7 RPCX05AA	Planseu din grinzi de lemn de rasinoase cu... desc. <4m. podina din scindura incl. umplutura carbolin. cap.	mp	115,00	58,51	6.728,09
			material:	34,07	3.917,50
			manopera:	23,89	2.746,82
			utilaj:	0,55	63,77
			transport:	0,00	0,00
3.8 RMF37A#	Scara din lemn de stejar pentru acces in podul (sau turnul) cladirii... din 2 vanguri laterale din dulapi de stejar 20 x 2 cm la 70 cm interax si trepte din dulapi stejar 4 x 20 cm la 30 cm interax incastrate in vang la cca 1,5 m, vangurile solidarizate cu buloane M12 L=82 cm	ml	3,50	100,51	351,79
			material:	40,80	142,79
			manopera:	59,71	209,00
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
3.9 RME15A#	Balustrada cu mana curenta... la scarile din lemn de stejar	ml	6,50	98,25	638,63
			material:	4,30	27,96
			manopera:	83,60	543,39
			utilaj:	10,35	67,27
			transport:	0,00	0,00
3.10 CG36A+	PARDOSILI DIN PANOURI DE PARCHET LAMINAT PENTRU TRAFIC CASNIC SI PIETONAL	mp	78,00	88,54	6.908,18
			material:	75,38	5.879,43
			manopera:	13,14	1.024,68
			utilaj:	0,03	2,07
			transport:	0,00	0,00
	...pe suporturi elastice (folie polimerica cu bule de aer), panourile din parchet laminat fiind fixate intre ele cu adeziv (aracet);				

STADIUL FIZIC: REPARATII SI AMENAJARE

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
3.11 CD20B+	PLACI PRESATE PLATE - OSB ...UTILIZATE LA REALIZAREA PLAFOANELOR FALSE	mp	78,00	40,14	3.131,20
			material:	37,43	2.919,36
			manopera:	2,63	204,94
			utilaj:	0,09	6,90
			transport:	0,00	0,00
3.12 CQ01D+	Pereti despartitori din placi de gips-carton, montant simplu, structura metalica, h max = 2,75 m de 12,5 mm grosime, intr-un strat (1+1)...Montant CW 75, distanta intre montanti 60 cm, grosime totala perete 100 mm	mp	71,00	87,46	6.209,50
			material:	80,20	5.694,46
			manopera:	7,17	508,76
			utilaj:	0,09	6,28
			transport:	0,00	0,00
3.12.I 20010044	Placa GK 12,5 ignifugata	mp	144,84	7,96	1.153,19
3.12.I 20010051	Vata minerala 60 mm	mp	71,00	8,40	596,69
3.13 CQ13A+	Placare perete existen cu placi de gips-carton...cu structura metalica Independenta intr-un strat	mp	56,60	59,58	3.372,00
			material:	54,31	3.074,08
			manopera:	5,18	292,91
			utilaj:	0,09	5,01
			transport:	0,00	0,00
3.13.I 2606737	Salteea vata minerala pe plasa sama sps 2 3000 x 1000 x 30	mp	56,60	7,08	400,57
3.13.I 20010044	Placa GK 12,5 ignifugata	mp	57,73	7,96	459,65
3.13.I 20010026	Profil CW 50 x 0,6 mm	ml	45,28	4,38	198,54
3.14 CF23C01+	Glet pentru interior aplicat pe...pe gips-carton	mp	198,60	3,79	752,88
			material:	1,80	357,56
			manopera:	1,99	395,30
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
3.15 CN01A+	Vopsitorii interioare cu vopsea lavabila DEKO 1 STRAT aplicate manual...Un strat DEKO AMORSA (dilutie 1:4) si un strat vopsea DEKO 1 STRAT, aplicate pe suprafete interioare noi, mai putin absorbante	mp	198,60	5,20	1.033,13
			material:	3,61	716,89
			manopera:	1,59	316,24
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
3.16 ED08A1	Priza...bipolara, simpla sau dubla, constructie normala sau constructie impermeabila (flans), cu sau fara contact de protectie (nul), montata ingropat	buc	8,00	25,13	201,02
			material:	22,58	180,64
			manopera:	2,55	20,38
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
3.16.I 5536157	Priza bipolar bachel.cu conf.prot.marit apar 250/10a	buc	8,08	22,12	178,70
3.17 EE12A%	Corp de iluminat pentru lampi fluorescente tubulare...pentru 1 sau 2 lampi, montat pe dibluri din material plastic	buc	3,00	119,61	358,83
			material:	112,46	337,37
			manopera:	7,01	21,02
			utilaj:	0,15	0,44
			transport:	0,00	0,00
3.17.I 5102451	Corp iluminat fluorescent cpa 2x40 w+condensat	buc	3,01	110,58	332,74
3.18 CK14A1	Usi metalice confectionate din profiluri de otel...usi metalice intr-un canal, cu suprafata tocului pâna la 5 mp inclusiv ;	mp	5,67	149,58	848,11
			material:	114,12	647,03
			manopera:	35,35	200,44
			utilaj:	0,11	0,62
			transport:	0,00	0,00
3.18.I 6306652	Usa met prof laminate isart 1250/ix cu geam 82,5kg	kg	5,67	106,16	601,91
3.19 CK05A+	Ferestre din PVC, doua canaturi (unul fix si altul mobil), avand suprafata tocului pana la 1mp inclusiv, izolarea rosturilor cu spume poliuretactice, etansarea cu spume siliconice...montata la perti din beton	mp	2,52	353,73	891,41
			material:	345,99	871,91
			manopera:	7,56	19,06
			utilaj:	0,18	0,45
			transport:	0,00	0,00

STADIUL FIZIC: REPARATII SI AMENAJARE

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
3.19.I 20010087	Fereastră PVC OCHI MOBIL - SD 80x120 cm	mp	2,52	327,38	824,99
3.20 CI06A1	Placaj din faianța la pereți și stâlpi, plăci ...J) de aceeași culoare și același format, fixate cu mortar de ciment marca M 100—T cu adaos de var pastă de circa 2 cm grosime, la încăperi cu suprafața mai mică de 10 m ² ;	mp	27,30	61,00	1.665,26
			material:	39,01	1.065,10
			manopera:	21,66	591,21
			utilaj:	0,33	8,95
			transport:	0,00	0,00
3.20.I 2400565	Faianța albastră muchii drept 150x150x5,5 c. E s233	mp	28,66	30,96	887,53
3.21 CG11A1	Pardoseli din plăci din gresie ceramică ...patrate sau dreptunghiulare de aceeași culoare așezate simplu	mp	9,90	49,19	486,94
			material:	40,06	396,63
			manopera:	8,76	86,70
			utilaj:	0,36	3,61
			transport:	0,00	0,00
3.21.I 2422173	Placă gresie glz.netede alba s 50x 50x mp 6 C1 lipit	mp	10,20	30,96	315,72
3.22 CB14A-12#	Scheia metalică tubulară pentru lucrări pe suprafețe verticale până la 30 m înălțime inclusiv, cu imobilizarea schelei timp de 25 zile (+2 zile)	mp	382,00	6,50	2.482,72
			material:	0,41	156,46
			manopera:	5,97	2.281,05
			utilaj:	0,12	45,21
			transport:	0,00	0,00
3.22.I 2904042	Dulap solid-brad cl. a tiv. G = 28-58mm L = mc 3-3,50m IT = 7-15	mc	0,11	486,55	55,76
3.22.I 5886760	Cuie cu cap conic tip a1 1,8 x 35 OL 34 kg s 2111	kg	1,15	5,31	6,08
3.22.I 2903830	Scindură rasin lungă tiv cl. C gR = 24mm L = 3,00m s 942	mc	0,04	486,55	18,59
3.23 SC04B#	Lavoar semiport, portel. san, incl pentru hand, tevi sc pvc, Montare pe cons fix pe perete beton	buc	2,00	164,58	329,15
			material:	148,26	296,51
			manopera:	16,32	32,64
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
3.23.I 2440474	Lavoar portelan cu spatel lsd-400mm alb c. 1 s1540	buc	2,02	106,16	214,44
3.23.I 4203519	Consola braț dublu emailată 350mm cal.1 s 3343	buc	4,00	5,31	21,23
3.23.I 4203337	Ventil scurgere lavoar, spalator 1 cu record s9610	buc	2,00	7,52	15,04
3.23.I 6700262	Teava din p.v.c.rigid tip U 50x1,8 stas 6675/2	m	1,20	4,87	5,84
3.23.I 4202761	Sifon alama pentru lavoar 1 9611	s buc	2,00	16,37	32,73
3.24 SC07B#	Vas clos, echip, semiport, port san incl pentru hand, asez pe pard, rez apa... la inalt, seminalt, sif p	buc	2,00	525,95	1.051,90
			material:	486,94	973,87
			manopera:	39,01	78,03
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
3.24.I 2442757	Vas closet col2-a portelan alb c. 1 s buc 2066	buc	2,02	101,73	205,50
3.24.I 2452972	Rezervor wc r5 normal alb c.1 buc nl1117	buc	2,00	75,19	150,39
3.24.I 6719586	Capac wc din mater. plastic	buc	2,00	30,96	61,93
3.24.I 6712265	Cot PVC tip U la 45 grade DN 110 nil 2167	buc	2,00	73,21	146,43
3.25 SC13A#	Oglinda sanit semicrist, cu marg slef, de 400 x 500mm, 500 x 600 mm, etc pe... per caram si bca	buc	2,00	31,72	63,44
			material:	25,75	51,50
			manopera:	5,97	11,94
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00

STADIUL FIZIC: REPARATII SI AMENAJARE

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
3.25.1 2506694	Oglinda geam tras slefuit 5x400x500 mm s 9042	buc	2,02	22,12	44,67
4 TRANSPORT					
4.1 TRA01A10	Transportul rutier al..materialelor,semifabricatelor cu autobasculanta pe dist.= 10 km.	tona	125,10	22,12	2.766,72
		material:		0,00	0,00
		manopera:		0,00	0,00
		utilaj:		0,00	0,00
		transport:		22,12	2.766,72
4.2 TRA01A15P	Transportul rutier al..pamantului sau molozului cu autobasculanta dist.=15 km	tona	75,00	22,12	1.658,71
		material:		0,00	0,00
		manopera:		0,00	0,01
		utilaj:		0,00	0,00
		transport:		22,12	1.658,71
4.3 TRB01A12	Transportul materialelor cu roaba pe pneuri inc asezare desc asezare grupa...1-3 distanta 20m	tona	125,10	6,27	784,85
		material:		0,00	0,00
		manopera:		6,27	784,85
		utilaj:		0,00	0,00
		transport:		0,00	0,00
5 MODIFICARE INSTALATII TERMICE					
5.1 IC11C1	Teava otel Instalatie sud long ng neteda Incalz centr locuinte+soc sudata in coloane..d=1 toli	m	12,00	11,19	134,22
		material:		7,52	80,27
		manopera:		3,66	43,95
		utilaj:		0,00	0,00
		transport:		0,00	0,00
5.1.L 3305580	Teava pentru instalatii neagra FL + MF UI - 25(1) OL 32 1 s 7656	m	12,18	7,30	88,89
5.2 SD07B#	Robinet de trecere cu ventili si mufe, cu sau fara descarcare, pentru tevi..otel,d=3/4	buc	3,00	36,33	108,98
		material:		34,42	103,25
		manopera:		1,91	5,73
		utilaj:		0,00	0,00
		transport:		0,00	0,00
5.2.L 4202266	Robinet simplu serv. polizat 3/4 garn.det. flut. s4124	buc	3,00	33,74	101,23
5.3 SD07C#	Robinet de trecere cu ventili si mufe, cu sau fara descarcare, pentru tevi..otel,d=1	buc	1,00	49,77	49,77
		material:		47,46	47,46
		manopera:		2,31	2,31
		utilaj:		0,00	0,00
		transport:		0,00	0,00
5.3.L 4202242	Robinet simplu serv. cromat 1 garn.det. cruce s4124	buc	1,00	46,53	46,53
5.4 SA03F#	Teava otel zincata,montata in coloane, la cladiri locuit si social-culturale, diam . 2	m	24,00	23,74	569,71
		material:		14,58	349,96
		manopera:		9,16	219,75
		utilaj:		0,00	0,00
		transport:		0,00	0,00
5.4.L 3306091	Teava pentru instalatii.zinc nefil.m - 50(2) OL 32 1 s 7656	m	24,24	14,15	343,10
5.5 RPIC31C#	Sudarea cu flacara oxiacetilenica,a tevilor de..instalati,izolate,d=2 inci	buc	32,00	7,21	230,79
		material:		0,20	6,30
		manopera:		6,69	214,01
		utilaj:		0,33	10,47
		transport:		0,00	0,00
5.6 SA03H#	Teava otel zincata,montata in coloane, la cladiri locuit si social-culturale, diam..3	m	12,00	45,30	543,57
		material:		25,39	304,72
		manopera:		19,90	238,85
		utilaj:		0,00	0,00
		transport:		0,00	0,00

STADIUL FIZIC: REPARATII SI AMENAJARE

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
5.6.L 3306118	Teava pentru instalatii zinc nefil.m - 80(3 m) OL 32 1 s 7656	m	12,12	24,77	300,21
5.7 20010155	COT PT SUD.R=2,5 90G 89 X 3,5 OLT 35R buc S881190/2	buc	10,00	11,96	119,56
			material:	11,96	119,56
			manopera:	0,00	0,00
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.8 RPIC31E#	Sudarea cu flacara oxiacetilenica,a tevilor de...instalatii,izolate,d=3 inci	buc	10,00	8,97	89,68
			material:	0,29	2,89
			manopera:	8,28	82,80
			utilaj:	0,40	3,98
			transport:	0,00	0,00
5.9 4004145	Cot pentru sud.r1,5 90g 114 x 3,5 olt 35 s 8805	buc	16,00	11,94	191,08
			material:	11,94	191,08
			manopera:	0,00	0,00
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.10 RPIC31F#	Sudarea cu flacara oxiacetilenica,a tevilor de...instalatii,izolate,d=4 inci	buc	16,00	10,27	164,26
			material:	0,31	5,03
			manopera:	9,55	152,87
			utilaj:	0,40	6,37
			transport:	0,00	0,00
5.11 IC30B1#	Fitinguri cu...2 insurubari din fonta maleabila montate prin insurubare cu teava de otel cu diametrul 1/2"	buc	6,00	2,23	13,38
			material:	0,96	5,73
			manopera:	1,27	7,64
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.11.I 4120133	Mufa fonta maleabila m2 s475 DN 15 1/2	buc	6,00	0,88	5,31
5.12 IC30C1#	Fitinguri cu...2 insurubari din fonta maleabila montate prin insurubare cu teava de otel cu diametrul 3/4"	buc	6,00	2,95	17,71
			material:	1,20	7,20
			manopera:	1,75	10,51
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.12.I 4120157	Mufa fonta maleabila m2 s475 DN 20 3/4	buc	6,00	1,11	6,63
5.13 IC30D1#	Fitinguri cu...2 insurubari din fonta maleabila montate prin insurubare cu teava de otel cu diametrul 1"	buc	1,00	35,44	35,44
			material:	33,29	33,29
			manopera:	2,15	2,15
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.13.I 4122210	Racord olan.et.pla fil int ext u2 s482 DN 25 1	buc	1,00	33,18	33,18
5.14 SD07F#	Robinet de trecere cu ventil si mufe, cu sau fara descarcare, pentru tevl..otel,d=2	buc	4,00	5,25	21,02
			material:	0,00	0,00
			manopera:	5,25	21,02
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.15 4204180	Robinet cu inchidere sferica cu maneta tip parghie D = 2"	buc	4,00	57,59	230,37
			material:	57,59	230,37
			manopera:	0,00	0,00
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.16 IC36E1#	Teava din polietilena armata de inalta densitate su poliprop. armata sau...nearmata montata in coloane in instal. de incalzire centr. cu diametrul ext. de 50 mm	m	20,00	15,64	312,79
			material:	11,66	233,17
			manopera:	3,98	79,62
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00

STADIUL FIZIC: REPARATII SI AMENAJARE

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
5.16.I 6716512	Teava din polietilena armata (cu insertie de aluminiu) DN = 50 mm	m	20,60	11,32	233,17
5.17.IC38F1#	Piese de racordare (fiinguri) cu..2 imbinari din poliprop. imbinare prin polifusiune cu teava din poliprop. armata cu diametrul exterior de 63 mm	buc	4,00	11,56	46,26
			material:	8,08	32,33
			manopera:	2,39	9,55
			utilaj:	1,09	4,37
			transport:	0,00	0,00
5.17.I 6719551	Racord drept polipropilena D = 63 mm x 2	buc	4,00	7,73	30,93
5.18.IC38F1#	Piese de racordare (fiinguri) cu..2 imbinari din poliprop. imbinare prin polifusiune cu teava din poliprop. armata cu diametrul exterior de 63 mm	buc	1,00	8,28	8,26
			material:	4,77	4,77
			manopera:	2,39	2,39
			utilaj:	1,09	1,09
			transport:	0,00	0,00
5.18.I 6719498	Teu din polipropilena avind diametrul 63 mm	buc	1,00	4,42	4,42
5.19.IC38F1#	Piese de racordare (fiinguri) cu..2 imbinari din poliprop. imbinare prin polifusiune cu teava din poliprop. armata cu diametrul exterior de 63 mm	buc	4,00	19,35	77,39
			material:	15,87	63,46
			manopera:	2,39	9,55
			utilaj:	1,09	4,37
			transport:	0,00	0,00
5.19.I 6719490	Cot din polipropilena, avind diametrul 63 mm	buc	4,00	15,52	62,06
5.20.SA17H1	Teava pvc neplastifiata tip m montare la constr. industr. in conducte de distributie...d=110 mm	m	12,00	13,21	158,56
			material:	8,83	106,02
			manopera:	4,38	52,55
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.21.FF07C1	Ventil reglaj termostatic(presostatic)dn...25-30 mm	buc	1,00	13,62	13,62
			material:	0,63	0,63
			manopera:	12,99	12,99
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.22.SD08A#	Robinet cu sertar,cu corp plat sau oval,fonta,cu flanse,avand diametrul nominal de...50 - 65 mm	buc	2,00	117,84	235,69
			material:	113,86	227,72
			manopera:	3,98	7,96
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.22.I 4504327	Robinet sert.pana af pu am PN = 10 D = 100 225 n 5313	buc	2,00	106,16	212,31
5.23.SD08C#	Robinet cu sertar,cu corp plat sau oval,fonta,cu flanse,avand diametrul nominal de...100 mm	buc	4,00	118,83	475,33
			material:	113,26	453,04
			manopera:	5,57	22,29
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.23.I 4504224	Robinet sert.pana af pa2 am PN = 10 D = 65 225 n 5313	buc	4,00	106,16	424,63
5.24.IZJ07A	Grunduirea conductelor si aparatelor cu ...grund de miniu plumb într-un strat	mp	8,00	4,54	36,35
			material:	1,04	8,33
			manopera:	3,50	28,03
			utilaj:	0,00	0,00
			transport:	0,00	0,00
5.25.TFD01A1	Manometru montat. pe conducta	buc	4,00	109,32	437,29
			material:	89,13	356,52
			manopera:	12,58	50,32
			utilaj:	7,61	30,44
			transport:	0,00	0,00
5.25.I 7329015	Manometru uz gen.cls 1.6 D = 160mm 0-40 bar,etas 3589-78	buc	4,00	47,71	190,85

STADIUL FIZIC: REPARATII SI AMENAJARE

0	1	2	3	4	5 = 3 x 4	
5.26 EC06C1	Cablu pentru instalatii electrice de comanda, semnalizari, blocari, montat cu scoabe (cleme de prindere) pe console, sau pe pod de cabluri existent...cu 2 - 30 conducte de 0,75 - 2,5 mmp, montat pe pod de cabluri existent, sau pe poduri rulante	m	80,00	5,37	429,60	
			material:	2,82	225,78	
			manopera:	2,55	203,82	
			utilaj:	0,00	0,00	
			transport:	0,00	0,00	
5.26.I 4810178	Cablu CSYABY masiv 3 x 1,5 s 8779	m	82,40	2,43	200,14	
5.27 ED01A1	Interrupator manual...unipolar, constructie normala sau impermeabila (flans), montat Ingropat	buc	2,00	7,53	15,07	
			material:	4,99	9,97	
			manopera:	2,55	5,10	
			utilaj:	0,00	0,00	
			transport:	0,00	0,00	
5.27.I 5500732	Interrupator cumpana pentru simbol 0186 250 V 10a	buc	2,02	4,70	9,49	
5.28 ED08B1	Priza...bipolara, simpla sau dubla, constructie normala sau constructie impermeabila (flans), cu sau fara contact de protectie (nul), montata Ingropat, exclusiv doza de aparat	buc	1,00	15,42	15,42	
			material:	14,31	14,31	
			manopera:	1,11	1,11	
			utilaj:	0,00	0,00	
			transport:	0,00	0,00	
5.28.I 5536171	Priza bipol.capac aminopl 250 V 10a montaj ingrop.	buc	1,01	14,16	14,30	
5.29 ED07D1	Contactator automat...de 10 sau 25 A, racordat la conducte de aluminiu sau de cupru, exclusiv racordarea, montat pe dibluri (bolturi) metalice	buc	3,00	115,95	347,85	
			material:	109,18	327,55	
			manopera:	6,77	20,30	
			utilaj:	0,00	0,00	
			transport:	0,00	0,00	
5.29.I 5528758	Contactator tca simbol 4022 63a;220 v	buc	3,00	108,16	318,47	
5.30 EF02B1	Tablou electric, pe schelet metalic, montat pe perete sau in nisa, tabloul având suprafata de...0,31-0,90 mp	buc	1,00	329,08	329,08	
			material:	315,31	315,31	
			manopera:	13,77	13,77	
			utilaj:	0,00	0,00	
			transport:	0,00	0,00	
5.30.I 7314864	Cutie siguranta 2-iii.63a +1-iii.100a s.11-22-21	buc	1,00	310,70	310,70	
5.32 SB18E1	Mufa dubla...pvc-u, pentru canalizare,cu imbinare prin lipire,avand d=110 mm	buc	24,00	8,37	200,84	
			material:	3,99	95,75	
			manopera:	4,38	105,09	
			utilaj:	0,00	0,00	
			transport:	0,00	0,00	
5.33 SB18D1	Mufa dubla...pvc-u, pentru canalizare,cu imbinare prin lipire,avand d= 75 mm	buc	6,00	5,81	34,88	
			material:	2,15	12,91	
			manopera:	3,66	21,97	
			utilaj:	0,00	0,00	
			transport:	0,00	0,00	

total greutate materiale tone 125,10

total manopera ore 4.051,78

	procent	material	manopera	utilaj	transport	total
Cheltuleli directe:		80.212,77	32.259,27	377,42	4.425,43	117.274,89

STADIUL FIZIC: REPARATII SI AMENAJARE

0	1		2	3	4	5 = 3 x 4
Alte cheltuieli directe:						
CAS	20,800 %	0,00	6.709,93	0,00	0,00	6.709,93
Fond de risc	0,400 %	0,00	129,04	0,00	0,00	129,04
Concedii si indemnizatii	0,850 %	0,00	274,20	0,00	0,00	274,20
Somaj	0,500 %	0,00	161,30	0,00	0,00	161,30
Fond de garantare	0,250 %	0,00	80,65	0,00	0,00	80,65
Sanatate	5,200 %	0,00	1.677,48	0,00	0,00	1.677,48
Total Inklusiv Cheltuieli Directe:		80.212,77	41.291,86	377,42	4.425,43	126.307,48
Cheltuieli indirecte	5,000 %	4.010,64	2.064,59	18,67	221,27	6.315,37
Total Inklusiv Cheltuieli indirecte:		84.223,41	43.356,46	396,29	4.646,70	132.622,86
Profit	5,000 %	4.211,17	2.167,82	19,81	232,33	6.631,14
Total Inklusiv Profit:		88.434,58	45.524,28	416,11	4.879,03	139.254,00
TOTAL GENERAL (fara TVA):						139.254,00
TVA:						24,00 % 33.420,96
TOTAL GENERAL:						172.674,96

Executan



Director General



JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL REȘIȚA
Serviciul Public-Direcția pentru Administrarea
Domeniului Public si Privat al Mun.Reșița
Serviciul Administrarea Spațiilor Construite

Nr.....1496.....
Data 30.01.2012

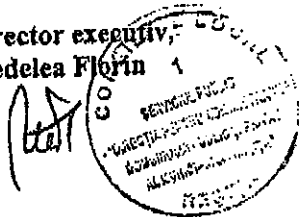
Către,

S.C Maxi Traun Construct SRL
Str.Mureș nr.6

Referitor la adresa dvs.nr.1496 din 27.01.2012, prin care ne solicitați avizul în vederea efectuării de unor lucrări de reparații și modernizări la spațiul pe care îl dețineți în Reșița, str.Zarandului nr.4A, punct termic nr.28, vă comunicăm faptul că în principiu suntem de acord, dar cu suportarea de către dvs. a tuturor costurilor, fără compensare cu chiria și după obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor legale.

Vă asigurăm de stima și considerația noastră.

Director executiv,
Nedelea Florin 1



Șef serviciu,
Ianos Dorel

361/M.N./M.N.

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
privind licitația publică în vederea vânzării
spațiului construit în suprafață de 151 mp și a terenului aferent
în suprafață de 166,61 mp, situat în Reșița, str. Al.Zarandului bl.4A
PT nr. 28,ap.1

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică cu strigare, pentru vânzarea spațiului construit în suprafață construită de 151 mp și a terenului aferent în suprafață de 166,61 mp, situat în Reșița, str.Al.Zarandului bl.4A,PT nr.28, ap.1 organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr.....dîn2013 vor depune la sediul Serviciului public "Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat" din Reșița, str.P.Maior, nr.2 -Bloc 800,registratura până la data de orele documentatia necesara inscrierii la licitație pentru spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE – PREZENTAREA OFERTELOR

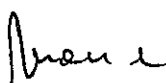
1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente :

Pentru persoane juridice :

- a) Cererea de participare la licitație ;
- b) Xerocopie – certificat de înregistrare al societatii comerciale (CUI);
- c) Cazier fiscal emis de Administrația Financiară-Reșița, Valea Domanului nr.2.
- d) Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară , Valea Domanului nr.2
- e) Certificatul constatator emis de Registrul Comertului (xerox);
- f) Imputernicire din partea societatii comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie si nr.B.I./C.I) ;
- g) Dovada achitarii la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și suma de 28.054,40 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 Consiliului Local Reșița, emis de Serviciul public –Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverinta 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 2010 Reșița SRL și SC AQUACARAȘ SA.
- i) Copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- a) Cererea de participare la licitație.
- b) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local emis de Serviciul Public-Direcția Taxe și Impozite respectiv adeverinta 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 Reșița SRL și SC AQUACARAȘ SA.
- e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 28.054,40 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.
- f) copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație.





III. DIPOZITII FINALE

13. Licitatia 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 Control și Evidență Patrimoniu va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător-Consiliul Local Reșița prin Serviciul Public –Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al Mun.Reșița 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 si Privat al municipiului Resita, str,Petru Maior nr.2, Bl.800,et.1,Registratura.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR
Crina Ioan

Director executiv ,
Bilț Valeria

Șef serviciu,
Schornig Carla

Serviciul Juridic , Executări silite,
Parcări cu plată, de reședință și
ridicarea mașinilor

Șef serviciu,
Dragoescu Andreea

Președinte de ședință,
Mone Mariana Magdalena

Mone



Contrasemnează,
Secretar
Bucur Lucian Cornel

[Signature]

CAIET DE SARCINI
privind licitația publică pentru
vânzarea spațiului construit în suprafață de 151 mp
și a terenului aferent în suprafață de 166,61 mp,
situat în Reșița, str. Al. Zarandului bl.4A ,PT nr.28,ap.1

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul situat la adresa de mai sus este proprietatea Municipiului Reșița înscris în CF nr.38369 -C1-U1 Reșița,nr.cadastral 38369-C1-U1, și este situat în Reșița, str.Al.Zarandului bl.4A .
- 1.2. Spațiul are suprafața construită de 151 mp , o suprafață utilă de 134 mp iar terenul aferent este de 166,61 mp.
- 1.3. Spațiul supus vânzării are un regim de înălțime P, fundație din beton , structură de rezistență : beton armat , închideri și compartimentări din BCA și cărămidă , acoperiș tip terasă cu învelitoare din tablă, pardoseli din beton și ciment , zugrăveli cu var,vopsea de ulei și lavabilă, tencuieli interioare și exterioare drișcuite, tâmplărie interioară din lemn.
- 1.4. Spațiul este racordat la rețeaua de energie electrică , apă și canalizare.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTITII

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

III. ELEMENTE DE PRET

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 280.544 lei stabilit conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA .

Câștigătorul licitației este obligat să achite contravaloarea imobilului integral.

- 3.2 Plata se va face înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

V. DISPOZIȚII FINALE

- 5.1 Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare .

- 5.2 După cumpărare , realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de instituțiile abilitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată cu completările și modificările ulterioare.

Mare

[Signature]

5.3. Obținerea și plata tuturor avizelor tehnice definitive, necesare realizării și funcționării investiției, îl privesc pe cumpărător.

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

5.5. În cazul în care chiriașul nu va câștiga licitația, cumpărătorul va achita integral la data semnării contractului de vânzare -cumpărare valoarea investițiilor în valoare de **139.254 lei** la care se adaugă cota legală de TVA.

5.6. Serviciul Public-Direcția pt.Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița are obligația, ca în termen de 7 zile să returneze fostului chiriaș valoarea investiției realizate și însușite de Consiliul Local Reșița prin raportul de evaluare, respectiv **139.254 lei** la care se adaugă cota legală de TVA.

5.7. În cazul în care proprietarul este altul decât chiriașul, noul proprietar permite vechiului chiriaș să elibereze spațiul în termen de 6 luni de la semnarea contractului cu respectarea vechilor clauze contractuale.

5.8. Dacă câștigătorul licitației este chiriașul, în calitate de titular al investiției realizate, din suma adjudecată prin licitație, se va scădea valoarea investiției realizate, însușită prin raportul de evaluare, respectiv **139.254 lei** la care se adaugă cota legală de TVA.

5.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele licitației se pun la dispoziția solicitanților, contra cost, după achitarea sumei de **400 lei**.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,
Crina Ioan

Director executiv,
Biț Valeria

Șef serviciu,
Schornig Carla

Serviciul Juridic, Executări silite,
Parcări cu plată, de reședință
și ridicarea mașinilor
Șef serviciu,
Dragoescu Andreea

Președinte de ședință,
Mone Mariana Magdalena

Mone Mariana Magdalena



Contrasemnează,
Secretar
Bucur Lucian Cornel

Bucur Lucian Cornel