

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

HOTĂRÂREA Nr.233
din 30.09.2013

privind vânzarea prin licitație publică a apartamentului nr.1 din imobilul situat administrativ în Reșița , str.Paul Iorgovici nr.34, înscris în CF nr.38247 –C1-U9 Reșița nr.top 271/a/2)/s/ap.I precum și a terenului aferent înscris în CF nr.490 Reșița Montană nr.cadastral 3301

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 30.09.2013 ;

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 avizul nr.919 din 10.08.2011 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național , Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național al Județului Caraș-Severin .

În conformitate cu rapoartele de evaluare nr. 11159 din 02.07.2013 și nr. 7855 din 14.05.2013 întocmite de SC MS Business Partners SRL .;

Luând în considerare HCL nr.139 din 21.08.2012 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor de concesiune, pentru vânzare, închiriere prin licitație publică/fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și cumpărare de imobile de către Municipiul Reșița, constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și aprobarea regulamentului de funcționare 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, și art.123 alin.2 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă vânzarea, prin licitație publică a apartamentului nr.1 din imobilul situat administrativ în Reșița, str.Paul Iorgovici nr.34, înscris în CF nr.38247 –C1-U9 Reșița nr.top 271/a/2)/s/ap.I precum și a terenului aferent înscris în CF nr.490 Reșița Montană, nr.cadastral 3301.

Art.2 Se însușesc Rapoartele de evaluare nr.10352 din 02.07.2013 și nr.7855 din 14.05.2013.întocmite de SC MS Business Partners SRL pentru vânzarea ap.1 din imobilul situat administrativ în Reșița, str.Paul Iorgovici nr.34 și a terenului aferent , de către Consiliul Local al Municipiului Reșița, conform anexelor 1 și 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă caietul de sarcini- anexa 3 și instrucțiunile de participare la licitație –anexa 4, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă ca prețul minim de pornire al licitației să fie de 222750 lei la care se adaugă cota legală de TVA.

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

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

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

Art 8 Prezenta hotărâre se comunică :

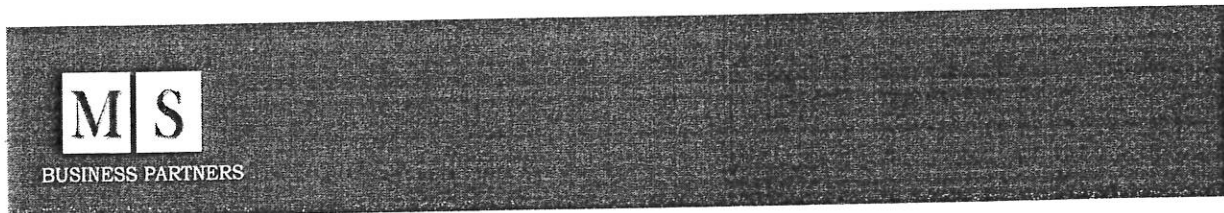
- Primarului municipiului Reșița ;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin ;
- Serviciului public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița .

Președinte de ședință,
DURUȚ GABRIEL DUMITRU



Contrasemnează,
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL





RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA
- "Apartament 1" (CF: 38247-C1-U9-Resita) -
localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol,
ap. 1, judetul Caras-Severin

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiul Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Evaluator Autorizat - Membru Titular' around the top edge, 'MUNTEAN STEFAN LUCIAN' in the center, 'Legitimatie Nr. 14411' below the name, 'Specializarea: EPI, EBM' below the number, and 'Valabil 2013' at the bottom.

- data raportului: 25.06.2013 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara “Apartament nr. 1”
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	38247-C1-U9 – Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	18.06.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,48(01) 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 estimata (rotunjita), pentru proprietatea imobiliara “Apartament nr. 1” situata in localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, judetul Caras-Severin, este:

Proprietate imobiliara	Cota parte teren [mp]	Suprafata utila [mp]	Cote parti comune [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Apartament nr. 1	123,83	145,00	197,44	17.360	77.840

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



CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 10
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare teren (cota parte) - piata	13
Evaluare apartament - cost	15
Evaluare apartament - venit	16
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 19
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 20
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliara	
Evaluare teren – abordarea prin piata	
Evaluare apartament – abordarea prin cost	
Evaluare apartament – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Relevu (subsol, parter); Plan de amplasament si delimitare a imobilului	
Fotografii proprietate imobiliara	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

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

1.1.2. Avand in vedere Statutul ANEVAR, Codul deontologic al profesiei de evaluator si regulamentele Asociatiei, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiar (si/sau destinatar - daca situatia o impune).

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara "Apartament nr. 1", situata in localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata in Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea schimbului / instrainarii.

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

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unui expert autorizat, exprimata pe baza standardelor nationale si internationale in vigoare.

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

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

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 18.06.2013. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba de la o perioada la alta, valoarea estimata in acest raport poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,48(01) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

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

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

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile 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 cota parte, suprafata utila si construita a apartamentului cat si cotele parti comune aferente);
- releveu subsol si parter; plan de amplsament si delimitare a imobilului.

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 raportului de evaluare.

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

1.6.4. Surse bibliografice:

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare";
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 "Evaluarea terenului";
- "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – iunie 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 13.06.2013, 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.), respectand cerintele mentionate in documentatia de atribuire si in caietul de sarcini;
- 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;
- Se presupune ca suprafetele incluse in acest raport corespund in totalitate cu realitatea;
- 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 imobilului dupa o eventuala vanzare;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a cladirii si nu a efectuat studii geotehnice ale terenului, ci a luat in considerare elementele 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 comparatiei de piata a fost aplicata in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (efectuate in municipiul Resita), din diverse surse (diverse site-uri de specialitate, anunturi publicitare de profil, agentii imobiliare, informatii de la alte persoane fizice sau juridice etc.);

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

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta (decat in cazul in care, astfel de intelegeri au fost mentionate in actele semnate in prealabil, intre parti) sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile fiscale, economice, jurice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile isi pot pierde valabilitatea.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Calificarea profesionala

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2013).

Asigurare de raspundere profesionala 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 - *Apartament nr. 1*, conform documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar, situat pe str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, 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. 38247-C1-U9 - Resita, aferent proprietatii supuse evaluarii (vezi Cap. Anexe):

- inscrieri privitoare la proprietate (conform Extras CF): "*Comuna Resita Montana – localizare si incheiere de carte funciara 6398/31.05.2006 - apartamentare, 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, str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care este amplasata proprietatea, reprezinta o zona cu destinatie rezidentiala / comerciala a localitatii Resita, denumita "cartierul Muncitoresc".

2.4. Accesul

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

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare cu destinatie rezidentiala (case);
- Biroul Vamal Resita (< 500 m);
- diverse spatii comerciale la parterul imobilelor.

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| – retea de energie electrica: | in cladire; |
| – retea de apa: | in cladire; |
| – retea de canalizare: | in cladire; |
| – retea de gaz: | in cladire; |
| – retea de telefonie/cablu TV: | in cladire. |

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren (cota parte)

Extras de Carte Funcara	Nr. cadastral / topo	Suprafata cota parte teren [mp]
38247-C1-U9 – Resita	3301-C1-U1; 271/a/2/s/ap.1	123,83

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatea Resita;
- categoria terenului: curti-constructii;
- localizarea terenului: str. Paul Iorgovici, localitatea Resita;
- forma terenului: cota parte;
- front stradal (deschidere): cota parte;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- regimul de inaltime constructibil al cladiri : P+1E+M;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descrierea constructiei de baza si a apartamentului

Proprietate imobiliara	Suprafata construita [mp]	Suprafata utila [mp]	Suprafata cote parti comune [mp]
Apartament nr. 1	219,65	145,00	197,44

Descriere tehnica:

- regim de inaltime: S+P+1E+M;
- fundatii, structura de rezistenta: piatra, caramida;
- compartimentari: zidarie din caramida;
- acoperis tip sarpana pe structura din lemn, prevazut cu invelitoare din tabla;
- nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii: subsol si parter (bai);
- pardoseli din ciment sclivisit (subsol), gresie (parter – bai);
- tencuieli exterioare driscuite si gletuite;
- tamplaria interioara si exterioara lipseste (a fost demontata);
- zugraveli simple: lavabila (in bai - parter);
- scara de acces la bai (parter) nu mai exista.

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a apartamentului (la data inspectiei) este nesatisfacatoare, cu finisaje de nivel inferior.

2.9.2. Apartamentul a suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului si lipsei intretinerii. In prezent, finisajele interioare sunt ca si inexistente.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Considerații privind piața imobiliară și caracteristicile sale

3.1.1. Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

3.1.2. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piete să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit.

3.1.3. Spre deosebire de alte piete, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

3.1.4. Principiul ofertei și cererii arată că prețul unui bun variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

3.1.5. În general comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

3.1.6. În funcție de nevoile, dorințele, motivația, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

3.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

3.2.1. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

3.2.2. Proprietatea imobiliară analizată este formată din: *apartament (situat la subsolul unei case)*. Proprietatea are o parte din facilitățile minime necesare unei funcționării normale: acces și utilități (în clădire).

3.2.3. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip rezidențial / comercial, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona - str. Paul Iorgovici, localitatea Resita, județul Caraș-Severin.

3.2.4. În prezent, din analizele agenților imobiliare locale reiese că piața imobiliară se află în impas. "În ultima lună comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut volumul vânzărilor a scăzut.

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 4,5 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 - 2013) preturile au scazut cu cca 40%-50%, 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 rezidentiala / comerciala.

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 procentual si valoric - iunie 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, s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata in concordanta cu constatările vizuale de la fata locului. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro; www.raportal.ro; www.mercador.ro; www.tocmai.ro; www.multecase.ro; www.banatexpert.ro; www.anuntimobiliar.ro; www.remiestate.ro; www.bazar-carasean.ro etc.);
- agentii imobiliare, diverse publicatii de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare s-a folosit: respectiv abordarea prin comparatia de piata - in cazul terenului si abordarea prin cost - in cazul constructiei, 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. Termenul de *proprietate imobiliara* cuprinde = terenul si toate elementele care sunt o parte naturala a acestuia, de exemplu copaci si minerale, elemente care au fost atasate terenului, cum ar fi cladirile si constructiile de pe amplasament si toate elementele permanent atasate cladirilor, de exemplu echipamente mecanice si electrice care asigura functionarea unei cladiri, aflate atat in subsol, cat si deasupra subsolului.

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

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

- „Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este determinata in general dupa datele de evidenta de pe piata, printr-o evaluare efectuata de evaluatori 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).

Evaluare teren (cota parte)

4.5. Metoda comparatiei de piata

4.5.1. 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.”

4.5.2. 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.

4.5.3. 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.

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

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

Extras de Carte Funciară	Suprafața cota parte teren [mp]	Categoria de folosință	Localizare
38247-C1-U9 – Resita	123,83	curți-construcții	Resita, Paul Iorgovici

4.5.6. 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.

4.5.7. 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 40 - 50 EUR/mp.

4.5.8. Exemple – oferte de prețuri pentru terenuri situate în zone similare:

Amplasare	Tip teren	Suprafața [mp]	Preț [EUR / mp]	Data	Observații
zona str. Calea Timișoriei / Calea Caransebeșului / Pod Govandari	intravilan Resita	4.000	29	prezent	inf. agenții imobiliare
zona Pompieri, str. Digului	intravilan Resita	2.368	50	prezent	inf. agenții imobiliare
zona str. Ciresului	intravilan Resita	5.755	40	prezent	inf. agenții imobiliare

4.5.9. 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.

4.5.10. 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.

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

4.5.12. În contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luându-se în considerare valorile medii de piață în zonă, precum și corecțiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitară de: **47 EUR/mp (respectiv 211 RON/mp)**.

4.5.13. Valoarea de piață (rotunjită), astfel estimată prin abordarea comparației de piață, pentru proprietatea imobiliară – teren (cota parte), este de: **5.820 EUR (respectiv 26.070 RON)**.

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

Evaluare – apartament și cote părți comune

4.6. Abordarea prin cost

4.6.1. Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

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

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

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

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

- inspectarea proprietății pe teren și stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor, precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- prețul de reconstrucție de nou conform cu catalogul: "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor construcțiilor de locuințe precentual și valoric – iunie 2013 (MatrixRom)";
- cursul de referință al monedei naționale de la data evaluării (BNR);
- stabilirea deprecierii cumulate (fizică, funcțională și din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de construcție prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorată deprecierii cumulate mai sus amintite, care se aplică ulterior la suprafața proprietății evaluate.

4.6.6. Mentionam ca, metoda a fost aplicata atat pentru suprafata aferent apartamentului, cat si pentru suprafata cotei parti din partile comune aferente apartamentului.

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

4.6.8. 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).

4.6.9. Principalele tipuri de depreciari 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.

4.6.10. 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 construita aferenta proprietatii imobiliare evaluate.

4.6.11. In acest context, valorile (rotunjite) estimate prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliara analizata (apartament nr. 1 si cotele parti comune aferente acestuia), sunt:

Proprietate imobiliara	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Apartament nr. 1	8.780	39.340
Cote parti comune - apartament	2.760	12.370

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

4.7. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

4.7.1. 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.

4.7.2. Cu toate acestea, precizia matematică a procedurilor utilizate în abordare nu trebuie să fie înțeleasă ca fiind o indicație a acuratetei rezultatelor.

4.7.3. Astfel, se poate sublinia faptul că valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

4.7.4. În cazul proprietății imobiliare, metoda capitalizării veniturilor viitoare constă în identificarea unei chirii practicate pe piață pentru imobilele respective sau pentru imobile similare și calcularea unui venit anual net obținut din închirieri. Acest venit anual net obținabil din chirii este înmulțit apoi cu o rată de capitalizare caracteristică pieței respective.

4.7.5. Rata de capitalizare (R_c) este un indicator care reflectă așteptările unui investitor față de intervalul de recuperare a sumelor investite. Cu cât afacerea este mai riscantă cu atât rata de capitalizare este mai ridicată. Investițiile imobiliare sunt în general considerate ca fiind între cele mai sigure tipuri de investiții, rata de capitalizare fiind deci inferioară față de alte tipuri de afaceri.

4.7.6. Rata de capitalizare (R_c) utilizată în raport, în cazul determinării valorii prin metoda capitalizării veniturilor, a fost obținută pe baza analizei informațiilor de piață referitoare la chiriile și prețurile de vânzare practicate pentru proprietate imobiliară cu caracteristici asemănătoare celei evaluate.

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

- o chirie lunară de 2,0 EUR/mp/lună în cazul apartamentului, aferentă unor proprietăți cu caracteristici asemănătoare;
- un grad de ocupare de 55 % estimat în funcție de mărimea apartamentului, finisajele existente, nivelul la care se afla spațiul în ansamblul clădirii;
- cheltuieli de exploatare în cota procentuală de 10%;
- o rată de capitalizare care se situează în intervalul 8 % – 12 % (8% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 12,5 ani, iar 12% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 8,3 ani), și pe care am considerat-o ca fiind potrivită pentru piața imobiliară analizată la o valoare de 10,0%.

4.7.8. În zona au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor și a chiriilor, precum și nivelurile de preț percepute pe piață pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat că, nivelul chiriilor pentru proprietăți similare diferă în funcție de gradul de finisare al spațiului, de nivelul la care se afla acesta în ansamblul clădirii, de dotările existente etc.

4.7.9. Gradul de ocupare

Cota procentuală de 55%, aferentă gradului de ocupare pentru proprietatea evaluată, este dată de dimensiunile spațiului, ocuparea efectivă a acestuia, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se afla spațiul în ansamblul clădirii.

4.7.10. Rata de capitalizare (R_c)

În cazul nostru, specific pieței imobiliare din zona, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, s-a estimat ca fiind reală o rată de capitalizare de: 10,0 %.

4.7.11. 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 proprietatilor imobiliare cu destinatie similara, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli nu depaseste 10 % din venitul brut anual obtinut din inchirierea spatiului.

4.7.12. 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).

4.7.13. In acest context, valoarea estimata prin metoda capitalizarii veniturilor din chirii, pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, ap. 1, judetul Caras-Severin, este: **17.230 EUR (respectiv 77.190 RON).**

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

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate "Apartament nr. 1" situata in localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata - valorile rezultate prin abordarea prin comparatia de piata (teren) si abordarea prin cost (constructie), in timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii a fost considerata drept metoda de control.

5.2. Astfel, in urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Cota parte teren [mp]	Suprafata utila [mp]	Cote parti comune [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Apartament nr. 1	123,83	145,00	197,44	17.360	77.840

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

5.5. La baza evaluarii a stat analiza celei mai bune utilizari (CMBU) care reprezinta utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

5.8. 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.).

5.9. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.10. Valoarea este subiectiva.

5.11. 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 13.06.2013;
- 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:

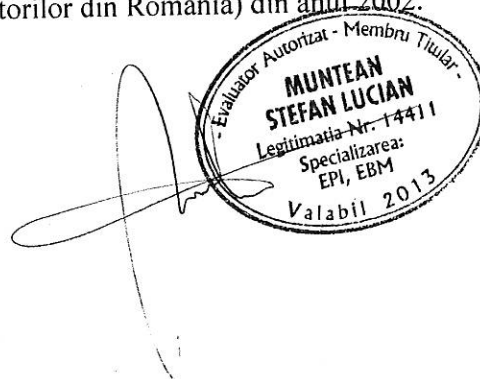
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

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 APARTAMENT – ABORDAREA PRIN COST**
 - **EVALUARE IMOBIL – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCARA**
 - **RELEVEU APARTAMENT (subsol si parter)**
 - **PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**
 - **FOTOGRAFI – PROPRIETATE IMOBILIARA**

CENTRALIZATOR EVALUARE - Apartament nr. 1 (Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, judetul Caras-Severin):

Denumire proprietate imobiliara	Extras de carte Funciara	Suprafata utila [mp]	Suprafata construita [mp]	Supr. cote parti comune [mp]	Cota parte teren pe ap. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Apartament nr. 1	38247-C1-U9 - Resita	145.00	219.65	197.44	123.83	17,360	77,840

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	123.83	4,000	2,368	5,755
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		29.0	50.0	40.0
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		29.00	50.00	40.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-10%	-20%
Pret corectat		26.10	45.00	32.00
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		26.10	45.00	32.00
4. Localizare zona	str. Paul Iorgovici	zona Pod Govandari /C. Caransebesului / C. Timisoarei	zona Pompieri - str. Digului	zona str. Ciresului
Valoarea corectiei (%)		40%	30%	50%
Pret corectat		36.54	58.50	48.00
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		36.54	58.50	48.00
6. Destinatia (utilizarea terenului)	teren ocupat de constructii	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (cu constr.)	curti-constructii (cu constr.)
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-20%	-5%	-5%
Pret corectat		29.23	55.58	45.60
7. Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		29.23	55.58	45.60
8. Suprafata	123.83	4,000	2,368	5,755
Corectie procentuala		10%	5%	10%
Pret corectat		32.16	58.35	50.16
9. Forma terenului	cota parte	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		28.94	52.52	45.14
10. Frontul stradal (deschiderea)	cota parte	dublu	>30	85
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-20%	-10%	-20%
Pret corectat		23.15	47.27	36.12
11. Inclinatia terenului (panta)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		23.15	47.27	36.12
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		23.15	47.27	36.12
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		23.15	47.27	36.12
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		23.15	47.27	36.12
Total corectie bruta		32.57	35.29	45.00
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	47.00 EUR/mp		211.00 RON/mp	

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

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

Editia - iunie 2013 (Fisa nr. 22 - asimilat)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI**Proprietate imobiliara - Apartament nr. 1**

1. ADRESA: localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, ap. 1, judetul Caras-Severin

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	219.65
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	219.65
- arie utila (mp) Au cca.	145.00
- inaltime medie (m) cca.	2.50

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (EUR / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.6930	108.50	75.19	140.55	3.71%
Umpluturi si compactari	mc	0.1370	42.20	5.78	10.81	0.28%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2220	174.50	38.74	72.42	1.91%
Beton simplu	mc	0.2040	1,384.00	282.34	527.78	13.91%
Scari si podeste din beton	mc	0.2000	98.00	19.60	36.64	0.97%
Zidarii	mc	0.4560	981.00	447.34	836.21	22.04%
Inchideri si compartimentari	mp	0.2700	91.00	24.57	45.93	1.21%
Pardoseli din beton mozaicat	mp	0.1730	107.00	18.51	34.60	0.91%
Pardoseli din beton simplu	mp	0.2670	97.00	25.90	48.41	1.28%
Pardoseli din gresie	mp	0.0820	153.60	12.60	23.54	0.62%
Tencuieli interioare	mp	4.3000	78.20	336.26	628.58	16.57%
Zugraveli interioare	mp	3.5000	20.30	71.05	132.82	3.50%
Placaje cu faianta la interior	mp	0.2000	62.50	12.50	23.37	0.62%
Vopsitorii interioare	mp	0.6000	33.80	20.28	37.91	1.00%
Tencuieli exterioare	mp	0.8000	117.90	94.32	176.31	4.65%
Trotuare exterioare	mp	0.1470	109.00	16.02	29.95	0.79%
Sarpanta	mp	0.3700	120.00	44.40	83.00	2.19%
Invelitoare inclusiv astereala	mp	0.6290	150.00	94.35	176.37	4.65%
Jgheaburi si burlane	ml	0.1600	81.00	12.96	24.23	0.64%
Streasina infundata	mp	0.1470	116.00	17.05	31.88	0.84%
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	0.00	41.24	77.10	2.03%
Coloane si legaturi sanitare	ml	0.8130	33.60	27.32	51.06	1.35%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	6.70	20.44	38.20	1.01%
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	8.20	15.34	0.40%
Diverse, organizare, proiectare	%	11.0000	0.00	262.36	490.43	12.93%
				2,029.30	3,793.44	100.00%
TOTAL				EUR	99,493	
				EUR/MP	453	

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

453

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

* starea tehnica

proaste
nesatisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

- * Constructii
- * Inchideri si compartimentari
- * Finisaje
- * Instalatii

64.70%

50%

50%

80%

90%

5.2. Neadekvare functionala

50.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

50.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

8,780	EUR
39,340	RON

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

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

Editia - iunie 2013 (Fisa nr. 22 - asimilat)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
Proprietate imobiliara - Apartament nr. 1 (cote parti comune)

1. ADRESA: localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, ap. 1, judetul Caras-Severin

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	197.44
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	197.44
- arie utila (mp) Au cca.	0.00
- inaltime medie (m) cca.	2.50

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (EUR / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.6930	108.50	75.19	140.55	3.73%
Umpluturi si compactari	mc	0.1370	42.20	5.78	10.81	0.29%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2220	174.50	38.74	72.42	1.92%
Beton simplu	mc	0.2040	1,384.00	282.34	527.78	14.00%
Scari si podeste din beton	mc	0.2000	98.00	19.60	36.64	0.97%
Zidarii	mc	0.4560	981.00	447.34	836.21	22.18%
Inchideri si compartimentari	mp	0.2700	91.00	24.57	45.93	1.22%
Pardoseli din beton mozaicat	mp	0.1730	107.00	18.51	34.60	0.92%
Pardoseli din beton simplu	mp	0.2670	97.00	25.90	48.41	1.28%
Tencuieli interioare	mp	4.3000	78.20	336.26	628.58	16.67%
Zugraveli interioare	mp	3.5000	20.30	71.05	132.82	3.52%
Placaje cu faianta la interior	mp	0.2000	62.50	12.50	23.37	0.62%
Vopsitorii interioare	mp	0.6000	33.80	20.28	37.91	1.01%
Tencuieli exterioare	mp	0.8000	117.90	94.32	176.31	4.68%
Trotuare exterioare	mp	0.1470	109.00	16.02	29.95	0.79%
Sarpanta	mp	0.3700	120.00	44.40	83.00	2.20%
Invelitoare inclusiv astereala	mp	0.6290	150.00	94.35	176.37	4.68%
Jgheaburi si burlane	ml	0.1600	81.00	12.96	24.23	0.64%
Streasina infundata	mp	0.1470	116.00	17.05	31.88	0.85%
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	0.00	41.24	77.10	2.05%
Coloane si legaturi sanitare	ml	0.8130	33.60	27.32	51.06	1.35%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	6.70	20.44	38.20	1.01%
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	8.20	15.34	0.41%
Diverse, organizare, proiectare	%	11.0000	0.00	262.36	490.43	13.01%
				2,016.71	3,769.90	100.00%
TOTAL				EUR 88,877		
				EUR/MP 450		

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

450

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

nesatisfacatoare

* starea tehnica

satisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

58.60%

* Constructii

50%

* Inchideri si compartimentari

50%

* Finisaje

70%

* Instalatii

70%

5.2. Neadekvare functionala

85.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

50.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

2,760	EUR
12,370	RON

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (apartament):

Suprafata utila (mp)	cca.	145.00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		2.0
Chiria lunara (EUR/luna)		290
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3,480
Total VBP (EUR/an)		3,480
Grad de ocupare		55%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		1,914
Total VBE (EUR/an)		1,914
Cheltuieli exploatare, reparatii, intretinere	10%	191
Venit net efectiv (EUR/an)		1,723
Total VNE (EUR/an)		1,723
Rata de capitalizare		10.0%
Multiplator		10.00
Valoare randament (EUR)		17,226
rotund		17,230 €
		77,190 LEI



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	7057
Ziua	11
Luna	03
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 38247-C1-U9
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. CF vechi: Nr. 490 Resita Montana
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 490 Resita Montana)

Unitate individuala

Adresa: Resita, etaj subsol, nr. ap. 1

Parti comune: ; trotuarul de garda, casa scarli, gag, intrare, holuri, Wc-uri, pod, bransament curent si bransament gaz

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	CAD: 3301-C1-U1 Top: 271/a/2)/ s/ ap. I	220,0	145,0		123,83	Ap. 1 compus din :- la subsol - 1 camera, scara de acces; - la parter - 2 Wc si hol, cu suprafata utila la subsol = 135 mp - la parter = 10 mp si suprafata total construita = 219,65 mp; Cota parte comuna pa ap. = 197,44 mp; Cota parte teren pe ap. = 123,83 mp;

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

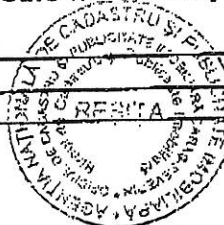
CARTE FUNCIARA NR. 38247-C1-U9
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
2835 / 26.07.1918			
	Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, localizare si incheiere vde carte funciara 6398/31.05.2006- apartamentare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	(provenita din conversia CF 490 Resita Montana)
	1 COMUNA RESITA MONTANA		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 38247-C1-U9
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 38247-C1-U9
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Unitate individuala

Adresa: Resita, etaj subsol, nr. ap. 1

Parti comune: ; trotuarul de garda, casa scarli, gag, intrare, holuri, Wc-uri, pod, bransament curent si bransament gaz

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Cad:3301-C1- U1 Top: 271/ a/ 2)/ s/ ap.I	220,0	145,0			123,83	Ap. 1 compus din :- la subsol- 1 camera, scara de acces; - la parter - 2 Wc si hol , cu suprafata utila la subsol = 135 mp - la parter = 10 mp si suprafata total construita = 219,65 mp; Cota parte comuna pa ap. = 197,44 mp; Cota parte teren pe ap. = 123,83 mp;

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

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

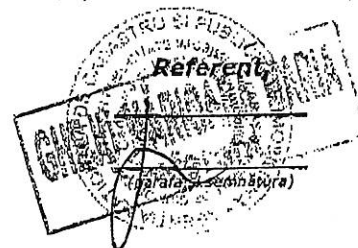
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CS13241/11-03-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
13/03/2013

Data eliberării,
14/03/2013

Asistent-registrator,
OANA PURDELA ZBARGEA

(semnătura)

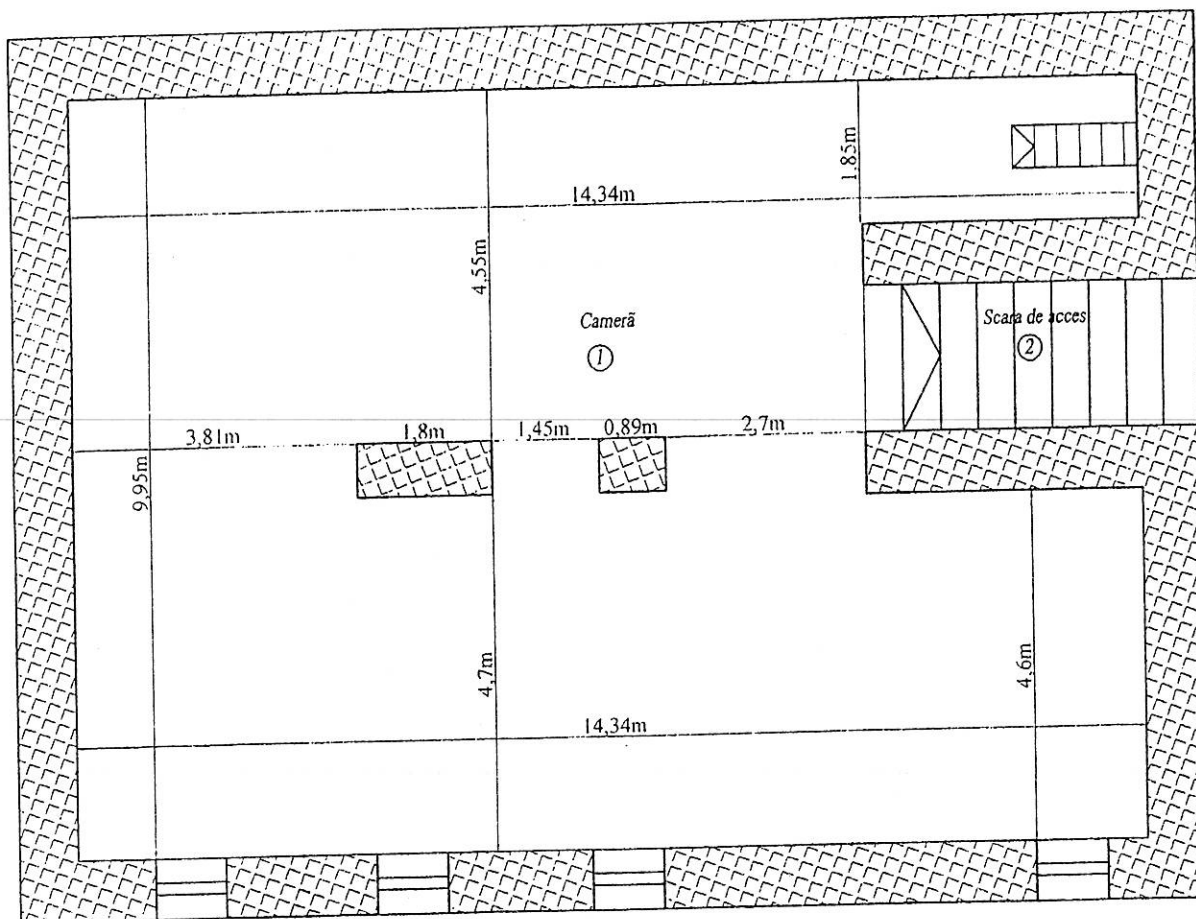


RELEVU APARTAMENT 1 SUBSOL

Scara 1:100

9946 13.04.11 Anexa 12

Nr. cadastral al terenului	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:	
	135.17	Resita- str.Paul Iorgovici, nr.34, ap. 1	
Cartea Funciara Colectiva Nr.	490	UAT	RESITA
Cod unitate individuala (U)	C1-U1	C.F. individuala	C1-U1



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	Camera	127.34
2	Scara de acces	7.83
Suprafata Utila = 135.17mp		

Executant,
Ing. Crista Cristian Julian

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Sena RO-CS-F Nr 0048
Cristian Julian CRISTA
CATEGORIA B

Data 12.04.2011

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
KERI BIANCA ANA
inspector cadastru senior

Receptionat ,
Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

02.05.2011

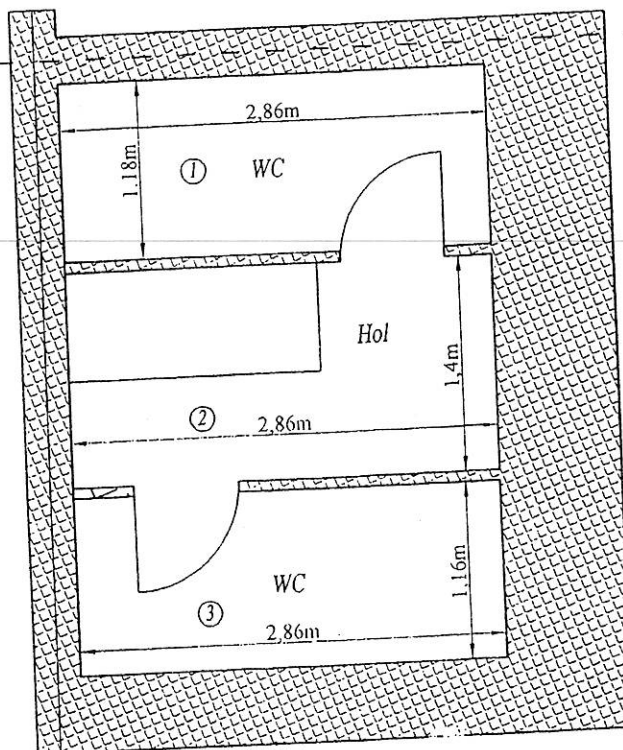
Data

RELEVU APARTAMENT 1 PARTER

Scara 1:50

Anexa 12

Nr. cadastral al terenului	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:	
	9.68	Resita- str.Paul Iorgovici, nr.34, ap. 1	
Cartea Funciara Colectiva Nr.	490	UAT	RESITA
Cod unitate individuala (II)	C1-U1	C.F. individuala	C1-U1



9966 13.04.2011

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	WC	3.44
2	Hol	2.88
3	WC	3.36

Suprafata Utila = 9.68mp



Data 12.04.2011

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
KERI BIANCA ANA
inspector cadastru senior

02.05.2011

Receptionat,

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

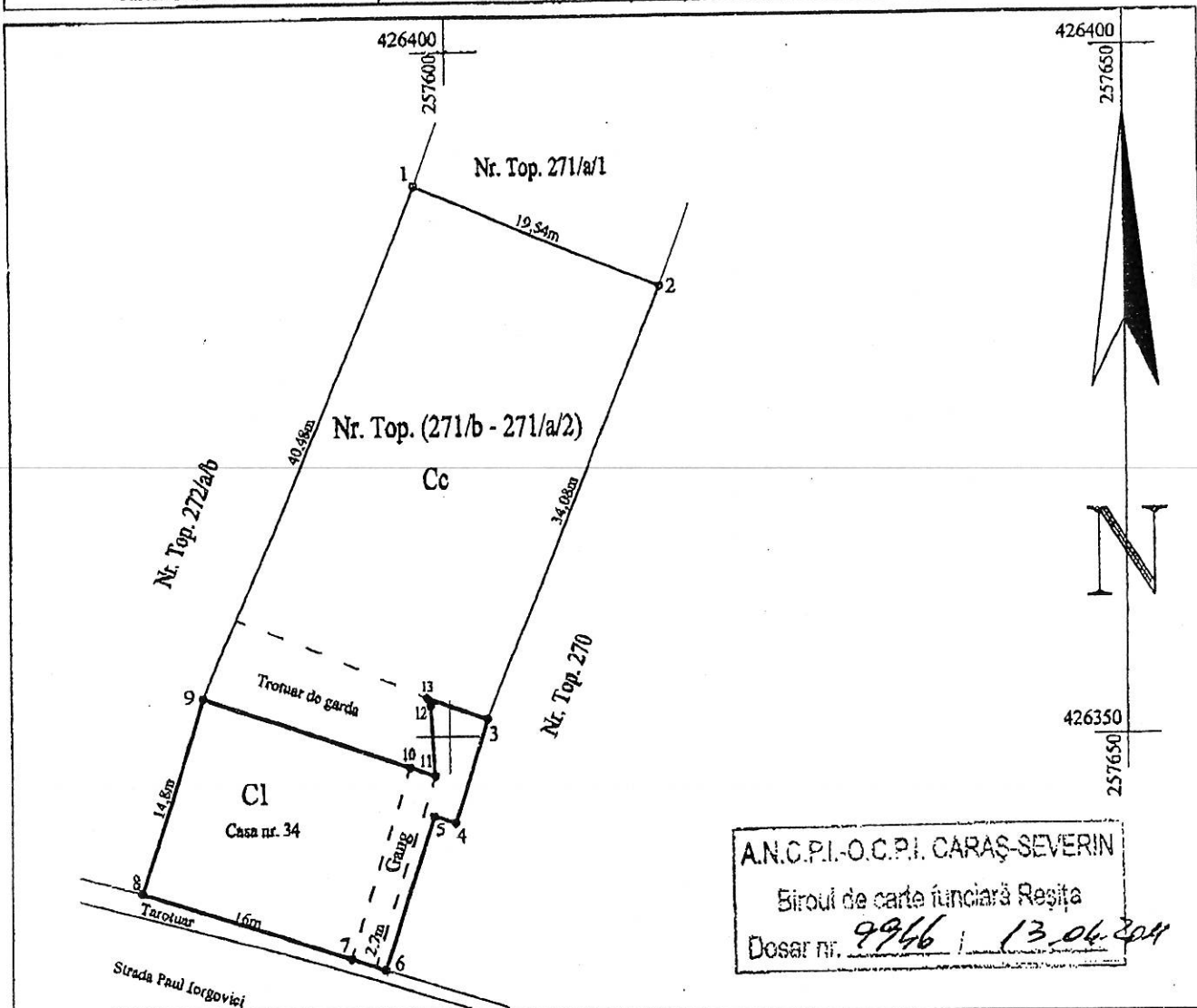
Data

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr.11

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:	
3301	1067	Resita - str. Paul Iorgovici, nr. 34	
Cartea Funciara Nr.	490	UAT	RESITA



A.N.C.P.I.-O.C.P.I. CARAȘ-SEVERIN

Biroul de carte funciara Resita

Dosar nr. 9966 / 13.04.2011

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	1067	21340	impreimuit

B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii	
Cl	299	-	Casa nr. 34, S+P+1	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 70

Pct.	Y(m)	X(m)
1	257597.614	426390.111
2	257615.738	426382.815
3	257602.798	426351.285
4	257600.375	426343.920
5	257598.804	426344.425
6	257595.128	426333.002
7	257592.501	426333.848
8	257577.324	426338.731
9	257581.861	426352.819



Data 12.04.2011

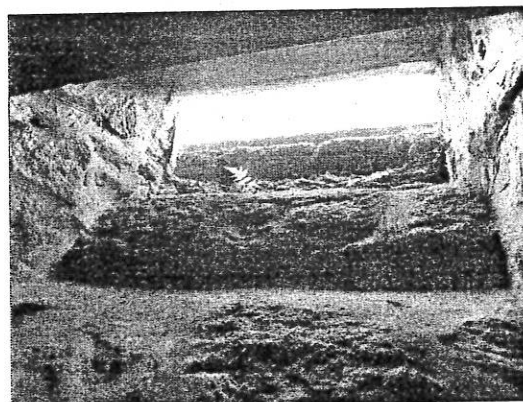
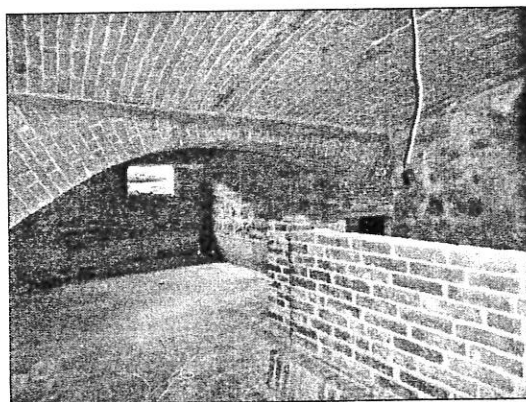
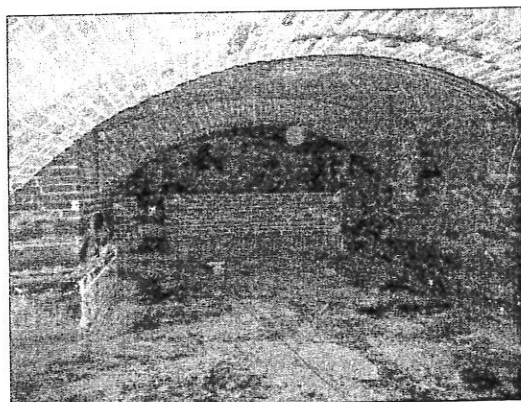
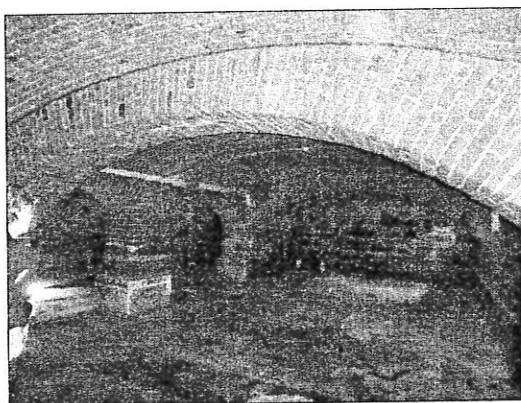
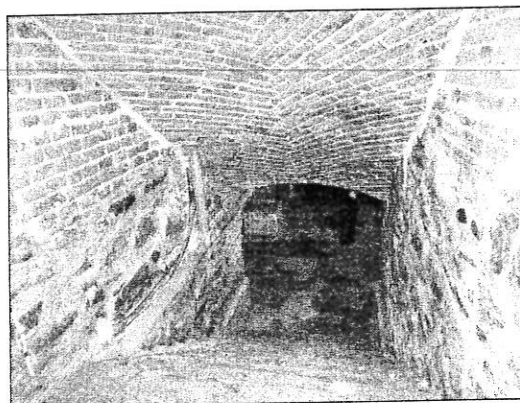
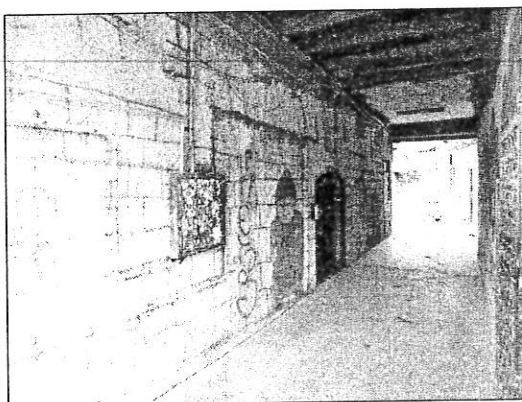
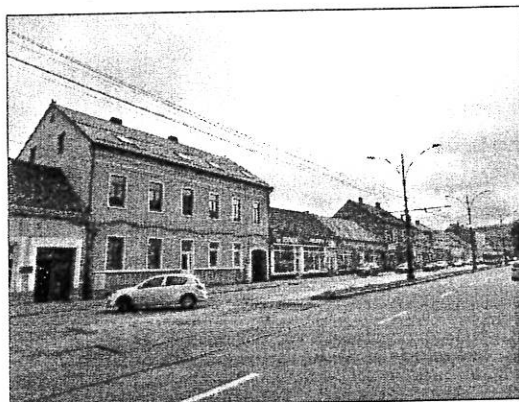
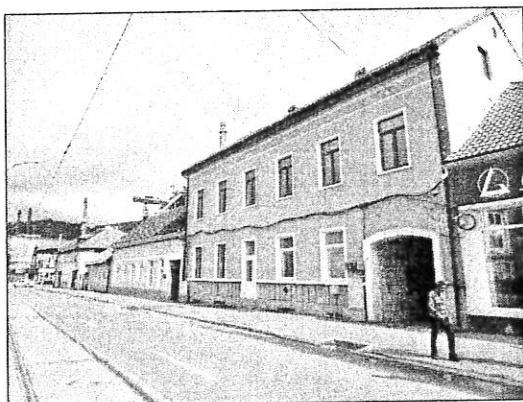
Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

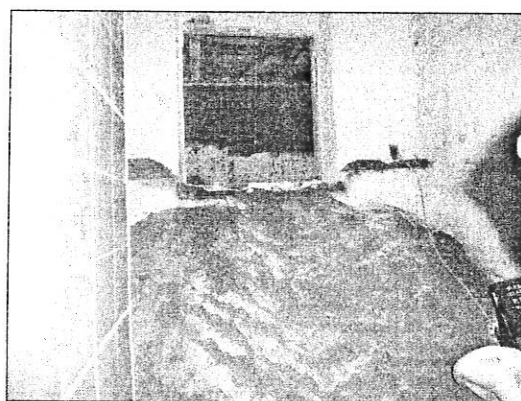
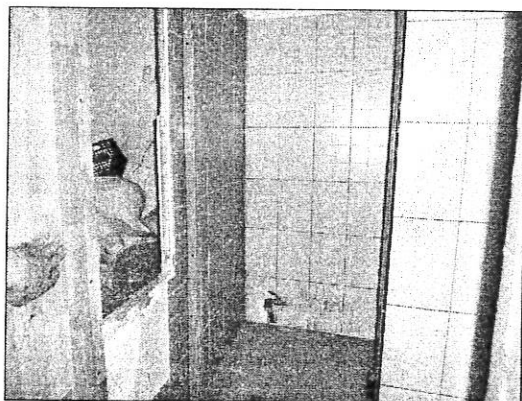
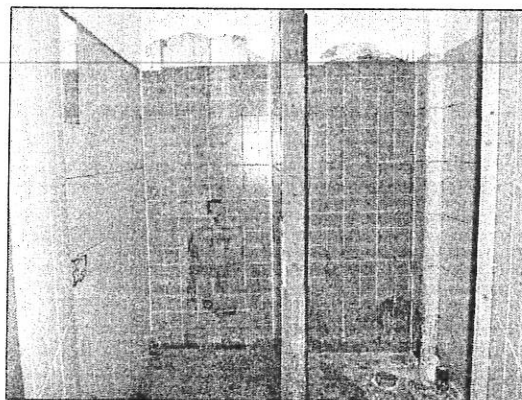
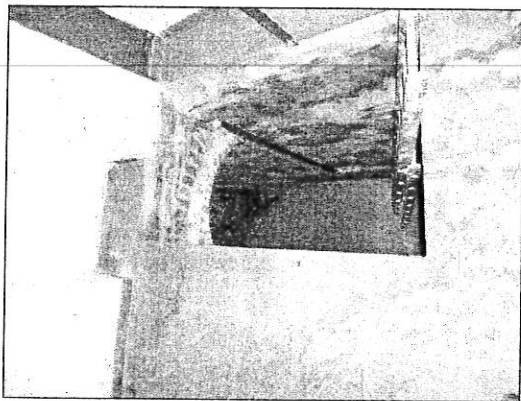
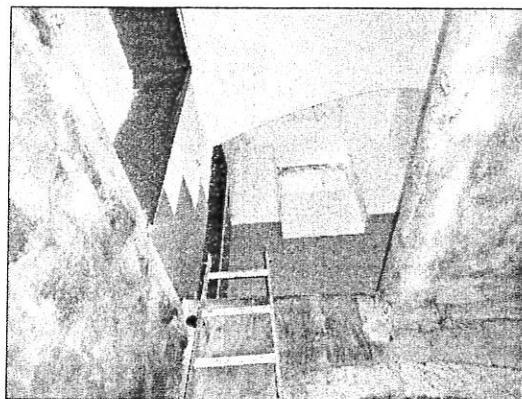
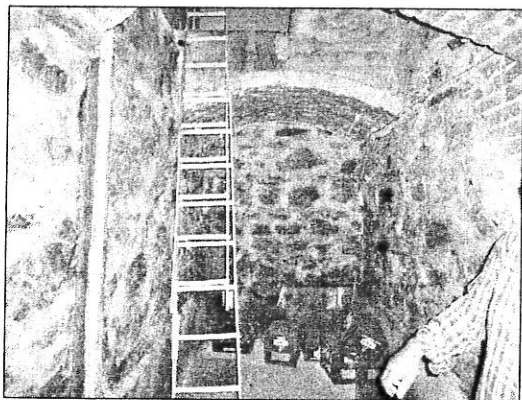
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
KERI BIANCA ANA
 inspector cadastru senior

02.05.2011 467

Suprafata totala masurata= 1067mp.
 Suprafata din act = 1067 mp.

Apartament nr. 1 – Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, subsol, judetul Caras-Severin:







BUSINESS PARTNERS

RAPORT DE EVALUARE pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA

**– TEREN (Extras CF: 490 – Resita Montana) –
localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34,
judetul Caras-Severin**

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

**Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR**



- data raportului: 30.04.2013 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	490 - Resita Montana (nr. cadastral: 3301)
<u>DATA EVALUARII:</u>	15.04.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,38(06) 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 (teren intravilan) situata in localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietati imobiliare	Suprafata teren [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	675,0	49	33.080	144.910

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



CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare teren – comparatia de piata	13
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 16
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 17
 ANEXE	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Plan de amplasament si delimitare a imobilului	
Foaie de avere	
Fotografii proprietate imobiliara	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

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

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

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara (teren intravilan), situata in localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata in Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea schimbului / instrainarii.

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

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

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

1.3.1. La baza 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 in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 15.04.2013. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba de la o perioada la alta, valoarea estimata in acest raport poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,38(06) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

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

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

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile 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).
- planul de amplasament si delimitare a imobilului.

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”.

1.6.5. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii imobiliare evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de 28.03.2013, 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.), respectand cerintele mentionate in documentatia de atribuire si in caietul de sarcini;
- 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;
- Se presupune ca suprafata incluse in acest raport corespunde in totalitate cu realitatea;
- 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 terenului dupa o eventuala vanzare;
- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului, ci a luat in considerare elementele in baza constatarilor vizuale la fata locului, precum si in urma discutiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu, 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 comparatiei de piata a fost aplicata in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (efectuate in municipiul Resita), din diverse surse (diverse site-uri de specialitate, anunturi publicitare de profil, agentii imobiliare, informatii de la alte persoane fizice sau juridice etc.);
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut intotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimarile evidentiate.

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta (decat in cazul in care, astfel de intelegeri au fost mentionate in actele semnate in prealabil, intre parti) sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile fiscale, economice, jurice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile isi pot pierde valabilitatea.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

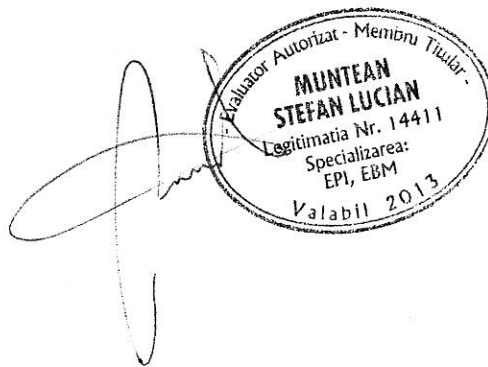
1.9. Calificarea profesionala

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2013).

Asigurare de raspundere profesionala 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 – teren intravilan, conform documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar, situat pe str. Paul Iorgovici nr. 34, municipiul 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. 490 - Resita Montana, aferent proprietatii supuse evaluarii (vezi Cap. Anexe).

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

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata pe str. Paul Iorgovici nr. 34, in zona "Muncitoresc" a municipiului Resita, judetul Caras-Severin.

2.4. Accesul

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

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare de tip rezidential (case);
- Vama Resita (< 500 m);
- Aquacaras SA (< 500 m);
- Catedrala Ortodoxa "Adormirea Maicii Domnului" (< 500 m).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: existenta;
- retea de alimentare cu apa: existenta;
- retea de canalizare: existenta;
- retea de gaz: existente;
- retea de telefonie, cablu/TV: in zona.

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras de Carte Funciara	Nr. cadastral	Suprafata [mp]
490 - Resita Montana	3301	675,0

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;
- localizarea terenului: str. Paul Iorgovici, Municipiul Resita;
- categoria de folosinta a terenului (conform Extras CF): curti-constructii;
- destinatia actuala a terenului: rezidentiala;
- forma terenului: regulata;
- front stradal: nu (acces printr-un gang);
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: asfaltat;
- regimul de inaltime constructibil in zona: P+1E+M;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

La data evaluarii, nu s-a pus la dispozitia evaluatorului si nici nu avem cunostinta de existenta unor studii geotehnice asupra terenului.

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 privin 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: teren intravilan. Proprietatea are doar o parte din facilitatile necesare unei functionari normale: acces (printr-un gang) si utilitati (curent, apa, canal, gaz).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip - teren intravilan (destinatie rezidentiala), piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona - str. Paul Iorgovici, Municipiul Resita.

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

Dacă luăm în considerare perioada scursă de la începutul anului în comparație cu aceeași perioadă din 2008, numărul de tranzacții imobiliare a scăzut cu cel puțin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

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

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

3.3.3. Incertitudinea evoluției prețurilor proprietăților imobiliare din ultimul timp și criza imobiliară ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzacțiilor imobiliare, proprietarii preferând în unele cazuri să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții mai favorabile sau alte creșteri ale prețurilor.

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

3.4.4. În prezent cererea pentru proprietăți imobiliare este foarte scăzută, unul din motive fiind sistemul bancar, mai exact înaprirea condițiilor pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30-50% mai mici.

3.5. Echilibrul pieței

3.5.1. Piața imobiliară din zonă este blocată de aproximativ 4,5 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile și terenuri. Blocajul vine ca urmare a scăderii prețurilor la imobile, dar și a puterii de cumpărare. În acest sens, dezvoltatorii imobiliari risca să rămână cu imobile nevândute.

Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp (2009 - 2013) preturile au scazut cu cca 40%-50%, 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 liber. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale spatiului, ar putea fi: destinatie rezidentiala.

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";
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 "Evaluarea terenului".

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata in concordanta cu constatările vizuale de la fata locului. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia 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 etc.);
- agentii imobiliare, diverse publicatii de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare (teren intravilan), s-a folosit abordarea prin comparatia de piata.

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 imobiliară

4.2. Termenul de *proprietate imobiliară* cuprinde = terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elemente care au fost atasate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanente atasate clădirilor, de exemplu echipamente mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra subsolului.

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

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

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

4.5. Metoda comparației de piață

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

4.5.2. Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror pret se cunoaște. Astfel, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

4.5.3. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

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

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

Extras CF	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Localizare
490 - Resita Montana	675,0	curti-constructii	Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34

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

4.5.7. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate in zone similare), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 40 - 70 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
zona str. Ciresului	intravilan Resita	5.755	40	prezent	inf. agentii imobiliare
zona str. Digului (Pompieri)	intravilan Resita	2.368	50	prezent	inf. agentii imobiliare
zona str. Calea Timisorii / Govandari / Calea Caransebesului	intravilan Resita	4.000	42	prezent	inf. agentii imobiliare

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

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

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

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

4.5.12. In contextul celor prezentate mai sus, terenul a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara de: **49 EUR/mp (respectiv 215 RON/mp)**.

4.5.13. Valoarea de piata (rotunjita), astfel estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren, este de: **33.080 EUR (respectiv 144.910 RON)**.

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

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (teren intravilan) situata in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale - valorile rezultate prin comparatia de piata.

5.2. Astfel, in urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietati imobiliare	Suprafata teren [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	675,0	49	33.080	144.910

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

5.5. La baza evaluarii a stat analiza celei mai bune utilizari (CMBU) care reprezinta utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

5.8. 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.).

5.9. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.10. Valoarea este subiectiva.

5.11. 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 28.03.2013;
- 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:

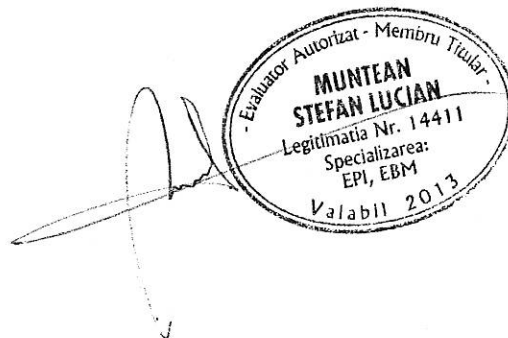
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

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.



- **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN
COMPARATIA DE PIATA**
- **COPIE - EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
- **PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A
IMOBILULUI**
 - **FOAIE DE AVERE**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	675.0	5,755	2,368	4,000
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		40.0	50.0	42.0
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		40.00	50.00	42.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-15%	-15%	-15%
Pret corectat		34.00	42.50	35.70
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		34.00	42.50	35.70
4. Localizare zona	str. Paul Iorgovici	zona str. Ciresului	zona str. Digului (pompieri)	zona Pod Govandari / C. Caransebesului / C. Timisoarei
Valoarea corectiei (%)		50%	30%	30%
Pret corectat		51.00	55.25	46.41
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		51.00	55.25	46.41
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		51.00	55.25	46.41
7. Utilitati	apa, canal, curent, gaz	apa, curent, canal, gaz	apa, curent, canal, gaz	toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		51.00	55.25	46.41
8. Suprafata	675.0	5,755	2,368	4,000
Corectie procentuala		15%	10%	15%
Pret corectat		58.65	60.78	53.37
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		58.65	60.78	53.37
10. Frontul stradal (deschiderea)	fara (acces comun printr-un gang)	85	>30	dublu front
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-30%	-20%	-30%
Pret corectat		41.06	48.62	37.36
11. Inclinatia terenului (panta)	nu	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		41.06	48.62	37.36
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		41.06	48.62	37.36
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		41.06	48.62	37.36
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		41.06	48.62	37.36
Total corectie bruta		48.25	37.93	39.98
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	49.00 EUR/mp	215.00 RON/mp		
	33,080 €	144,910 RON		

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ...C-S
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 490

Comuna/ Oraș/ Municipiu **RESITA MONTANA**

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
3 13	271/b-271/a/2, cad 3301 Nr. top. 271/b- 271/a/2)/s/ap. I, cad 3301- C1-U1	Teren Ap. 1 compus din: la subsol: 1 camera, scara de acces; la parter: 2 Wc și hol - Suprafata utila = 145 = 135 mp subsol + 10 mp parter; - Suprafata construita = 219,65; - Cota parte comuna pe ap = 197,44 - Cota parte teren pe ap = 123,83	1067,97	
14	Nr. top. 271/b- 271/a/2)/p/ap. II, cad 3301-C1-U2	Ap. 2 aflat la parter compus din: 3 birouri - Suprafata utila = 57 mp; - Suprafata construita = 81,21; - Cota parte comuna pe ap = 77,63 - Cota parte teren pe ap = 48,60		
15	Nr. top. 271/b- 271/a/2)/p/ap. III, cad 3301-C1-U3	Ap. 3 aflat la parter compus din: 2 birouri - Suprafata utila = 19 mp; - Suprafata construita = 20,64 - Cota parte comuna pe ap = 25,87 - Cota parte teren pe ap = 16,23		
17	Nr. top. 271/b-271/a/2)/ et I/ap. V, cad 3301-C1-U5	Ap. 5 aflat la etaj I compus din: 4 camere și hol; - Suprafata utila = 89 mp; - Suprafata construita = 120,02; - Cota parte comuna pe ap = 121,19 - Cota parte teren pe ap = 76,02		
18	Nr. top. 271/b-271/a/2)/ et I/ap. VI, cad 3301-C1-U6	Ap. 6 aflat la etaj I compus din: 1 camera; - Suprafata utila = 28 mp; - Suprafata construita = 36,34; - Cota parte comuna pe ap = 38,13 - Cota parte teren pe ap = 23,91		
19	Nr. top. 271/b-271/a/2)/et I/ap. VII, cad 3301-C1-U7	Ap. 7 aflat la etaj I compus din: 2 camere și birou; - Suprafata utila = 59 mp; - Suprafata construita = 78,00; - Cota parte comuna pe ap = 80,31 - Cota parte teren pe ap = 50,37		

21	Nr. top. 271/b-271/a/2)/et I/ap. VIII, cad 3301-C1-U8	Ap. 8 aflat la etaj I compus din: 1 birou; - o Suprafata utila = 10 mp; - o Suprafata construita = 13,46; - o Cota parte comuna pe ap = 13,62 - o Cota parte teren pe ap = 8,54		
22	Nr. top. 271/b-271/a/2)/p/ap. X, cad 3301-C1-U10	Ap. 9 aflat la etaj I compus din: 1 birou; - o Suprafata utila = 10 mp; - o Suprafata construita = 12,84; - o Cota parte comuna pe ap = 13,62 - o Cota parte teren pe ap = 8,54 Ap. 10 aflat la parter compus din: 1 boxa; - o Suprafata utila = 10 mp; PARTI COMUNE: trotuarul de garda, casa scarii, gang, intrare, holuri, Wc-uri, pod, bransament curent si bransament gaz		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
11	NR 2835 / 1918 CF, Nr. 6398 Cf-apartamentare COMUNA RESITA MONTANA -----//-----	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	NU SUNT SARCINI	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou. Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii la Informare și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 60 lei prin chitanța 0124236 / 2011 pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr. 262

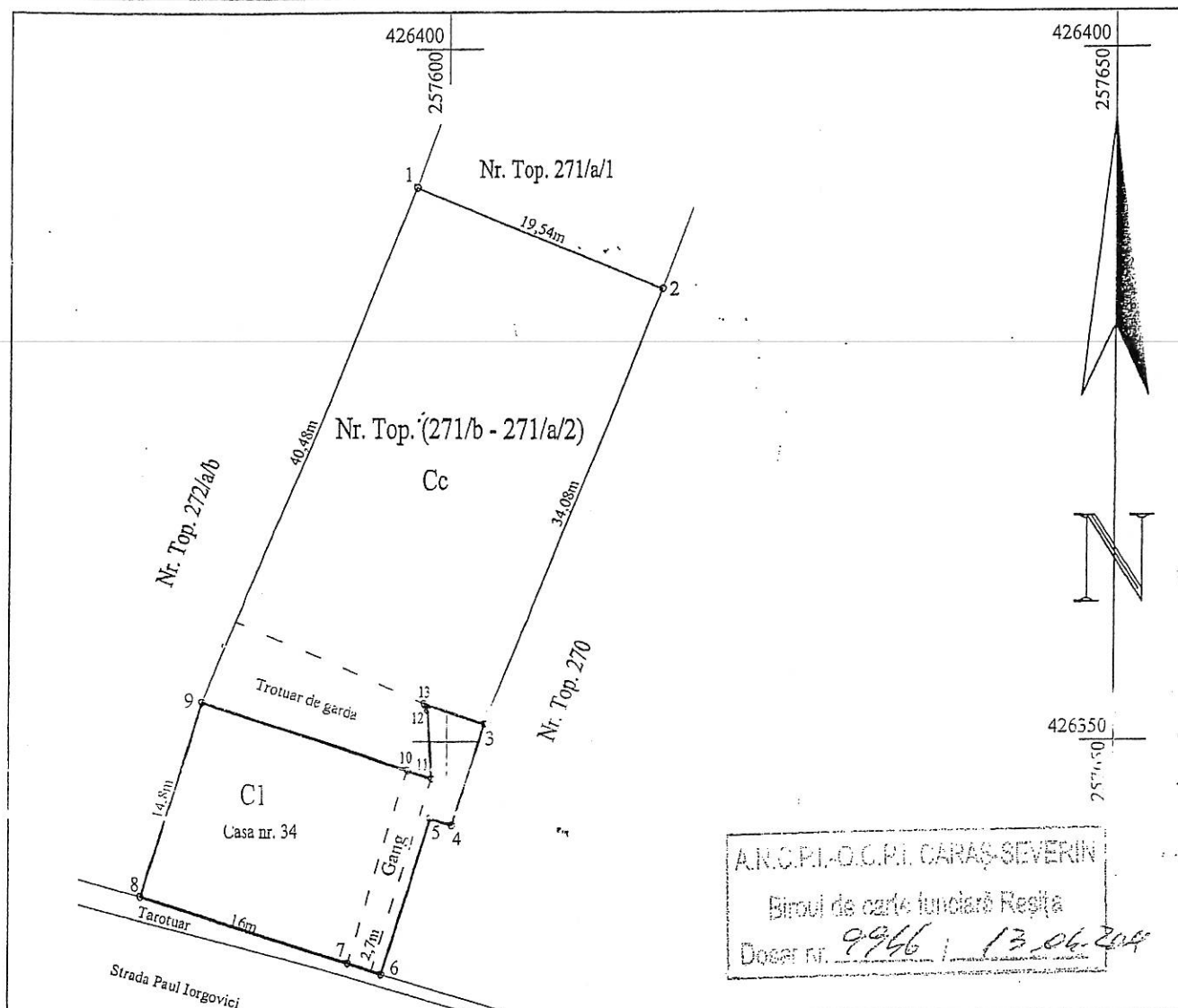
Asistent - registrator


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr.11

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:
3301	1067	Resita - str. Paul Iorgovici, nr. 34
Cartea Funciara Nr.	490	UAT
		RESITA



AN.C.P.I.-O.C.P.I. CARAS-SEVERIN
Biroul de carte funciara Resita
Dosar nr. 9966 / 13.06.2011

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	1067	21340	imprejmuit

B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
C1	299	-	Casa nr. 34, S+P+1	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: STEREO 70		
Pct.	Y(m)	X(m)
1	257597.614	426390.111
2	257615.738	426382.815
3	257602.798	426351.285
4	257600.375	426343.920
5	257598.804	426344.425
6	257595.128	426333.002
7	257592.501	426333.848
8	257577.324	426338.731
9	257581.861	426352.819

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Sera RO-CS-F Nr 0048
Cristian Julian CRISTA
Data 12.04.2011

Se confirma suprafata din masuratori si Introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CARAS-SEVERIN
KERI BIANCA ANA
inspector cadastru senior

02.05.2011

PARTEA I - Foia de avere

UAT RESITA

Descrierea imobilului

Suprafata terenului (mp)

3301		Casa nec. 693 cu teren		Resita		Str. Paul Iorgovici		nr. 34 (acc. 693)		1067		
Nr. inregistrare	Scara	Nivel	Cod unitate individuala	Numar apartament	Numar camere	Suprafata utila pe ap. (mp.)	Cote parti comune pe ap.	Cota parte teren pe ap.	Carte Funciara individuala nr.	Obs. 1: Suprafata construita pe ap. (mp.)	Obs. 2: Suprafata Terenului ca in este conforma	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
		S+P	C1/U1	1	1	145	197.44	123.83		219.65		
		P	C1/U2	2	3	57.00	77.63	48.69		81.21		
		P	C1/U3	3	2	19.00	25.87	16.23		26.64		
		P	C1/U4	4	3	42.00	57.19	35.87		60.36		
		I	C1/U5	5	4	89.00	121.19	76.02		120.02		
		I	C1/U6	6	1	28.00	38.13	23.91		36.34		
		I	C1/U7	7	3	59.00	80.31	50.37		78.00		
		I	C1/U8	8	1	10.00	13.62	8.54		13.46		
		I	C1/U9	9	1	10.00	13.62	8.54		12.84		
		P	C1/U10	Boxa		10.00						
TOTAL											648.52	675

Descrierea partilor: trotuar de garda, casa scarii, gang, intrare, holuri, WC-uri, pod, bransament curent si bransament gaz.

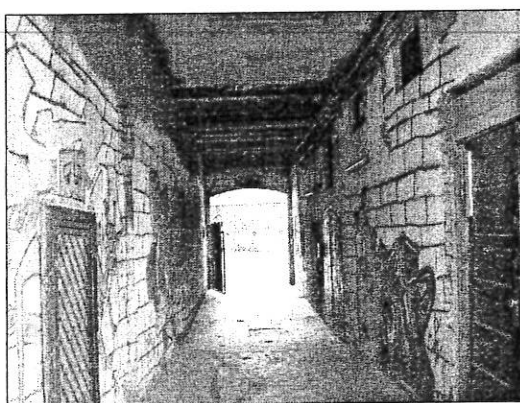
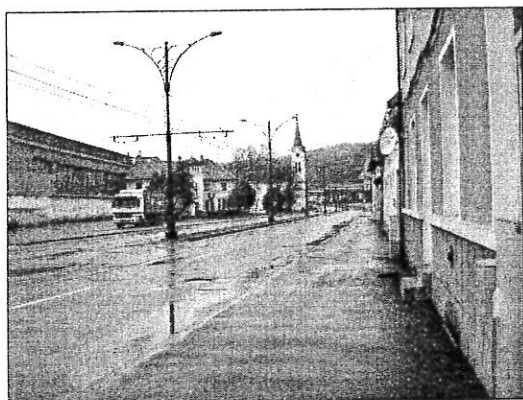
Intocmit:

Ing. Crista Cristian

Receptionat:



Teren intravilan – localitatea Resita, str. Paul Iorgovici nr. 34, judetul Caras Severin:



CAIET DE SARCINI

***privind licitația publică pentru vânzarea apartamentului nr.1
din imobilul situat administrativ în Reșița, str.Paul Iorgovici
nr.34 înscris în CF nr.38247 –C1-U9 Reșița , nr.top.271/a/2)/s/ap.1
precum și a terenului aferent, înscris în CF nr.490
Reșița Montană , nr.cadastral 3301***

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Apartamentul nr.1 supus vânzării, este situat în imobilul din Reșița, str.Paul Iorgovici nr.34 , și se află în domeniul privat al Municipiului Reșița, conform CF nr. 38247 C1-U9 Reșița , nr.top.271/a/2)s/ap.I , și este obiectiv de patrimoniu cultural (monument istoric) .
- 1.2. Suprafață utilă este de 145 mp iar cota parte de teren aferent este de 123,83 mp.Cota parte de teren de sub construcție este de 123,83 mp iar terenul aferent (intravilan) este de 675 mp.
- 1.3. Regimul de înălțime este de S +P+1E +M, fundatia este din caramidă și piatră , compartimentări din cărămidă , tencuieli interioare drișcuite și gletuite, pardoseli din ciment scivilisit, tencuieli exterioare drișcuite și gletuite , acoperiș tip șarpantă pe structură din lemn, cu învelitoare din tiglă , zugrăveli simple cu lavabilă , instalatie sanitară și electrică în stare de nefuncționare. Starea tehnică a imobilului este bună.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTITII

- 2.1 Pentru orice intervenție asupra imobilului se va obține și se va respecta avizul emis de Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național a Județului Caraș-Severin, iar deținătorul se supune obligațiilor ce îi revin prin lege.
- 2.2. Tratarea arhitecturala va fi în concordanță cu ambientul arhitectural al zonei.
- 2.3. La finisajul exterior se vor folosi materiale durabile din producția internă sau de import , care să confere personalitate obiectivului .
- 2.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate și protecția mediului , respectându-se normele P.S.I. și cele sanitare .
- 2.5. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.
- 2.6. 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 222 750 lei ,conform rapoartelor de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA.
- 3.2 Plata se va face înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

V. DISPOZITII FINALE

- 5.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare .
- 5.2 Dupa cumpărare , realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, modificată și completată prin Legea 453/2001 și ale Legii nr.401/2003.
- 5.3. Obținerea si plata tuturor avizelor tehnice definitive , necesare realizarii si functionarii investitiei , il privesc pe cumpărător .
- 5.4 Toate lucrările privind devierea rețelelor și utilităților din zonă și racordarea la rețelele tehnico –edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.
- 5.5. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele licitației se pun la dispozitia solicitantilor, contra cost, dupa achitarea sumei de **400 lei**.

ORGANIZATOR,
PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,
Crina Ioan

Director executiv
Coordonator ,
Bilț Valeria

Serviciul pentru Administrarea
Spațiilor Construite, Control și Evidență
Patrimoniu
Coordonator
Schornig Carla

Serviciul juridic , executări silite,
Parcări cu plată , de reședință și
Ridicarea mașinilor
Dragoescu Andreea

Compartiment Locuințe și Spații cu
altă destinație
Moraru Nicoleta



Patrimoniul

ROMANIA
MINISTERUL CULTURII ȘI PATRIMONIULUI NAȚIONAL
DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ ȘI PATRIMONIUL NAȚIONAL A JUDEȚULUI CARAȘ-SEVERIN
320067 REȘIȚA, PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 30-31
TEL./FAX 0355 404257;
E-MAIL: DaciaCS@personal.ro
contact@mail.caras-severin.djc.ro
Web site: www.caras-severin.djc.ro

I-nei Moraru
Anexați în copie această adresă la proiectul de HCL.
In caietul de sarcini trebuie menționat faptul că imobilul este monument istoric, carapă de cămpărită reșectorea prevederilor legale in materie.
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI REȘIȚA
REGISTRATURA GENERALA
NR. 13693
LUNA 08 ANUL 2011
Sh

CONSILIUL LOCAL REȘIȚA
Serviciul Public „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat al Municipiului Reșița”
INTRARE
An 2011 Luna 08 Zi 18

Nr. 919 din 10 august 2011

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘIȚA: solicitant

Spre știință:

Consiliul Județean Caraș-Severin– cu documente anexate (prin curier)

Ministerul Culturii și Patrimoniului Național (prin fax)

Ref.: Exercițarea dreptului de preemțiune privind imobilul și terenul din municipiul REȘIȚA, str. Paul Iorgovici Nr.34 , înscris în Lista monumentelor istorice 2010, după cum urmează:

cod CS-II-m-B-10922	Sediu de poliție, datare 1875 – 1900, azi birouri,	Str. Iorgovici Paul 34 Cartier Reșița Montană
----------------------------	---	--

Ca urmare a înștiințării fără nr. 13367 din 9.08 2011, , înregistrată la noi sub nr. 902 din 09.08 2011, pentru imobilul menționat mai sus, CF 490, suprafață desfășurată construită=72351,mp, teren-232,30 mp; emisă și transmisă de Primăria municipiului Reșița, proprietar,

În baza prevederilor Art. 4, alin (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată (Monitorul Oficial, Partea I nr. 938 din 20/11/2006),

Vă comunicăm că Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național a județului Caraș-Severin
NU își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului de mai sus.

Conform art. 4, alin. (8) din Legea nr. 422/2001, republicată, se transferă dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale (respectiv, în acest caz, către Consiliul Județean), care îl pot exercita în maximum 15 zile.

Precizăm că, în conformitatea prevederilor Legii nr. 422/2001, republicată, proprietarul(ii) imobilului are(au) următoarele obligații:

- să obțină și să respecte avizul emis de Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național a județului Caraș-Severin pentru orice intervenție asupra imobilului, în înțelesul Legii 422/2001, republicată

La data primirii prezentei, titularul Înștiințării privind intenția de vânzare va notifica viitorului proprietar că imobilul este obiectiv de patrimoniu cultural național (monument istoric) conform Listei monumentelor istorice, iar deținătorul se supune obligațiilor ce îi revin prin lege.

Conform prevederilor legale, titularul Înștiințării privind intenția de vânzare va comunica în scris Direcției pentru Cultură și Patrimoniul Național Caraș-Severin, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, schimbarea proprietarului și va transmite acesteia o copie după actele de vânzare/cumpărare.

DIRECTOR EXECUTIV,
dr. fil. LIUBITA RAICHICI



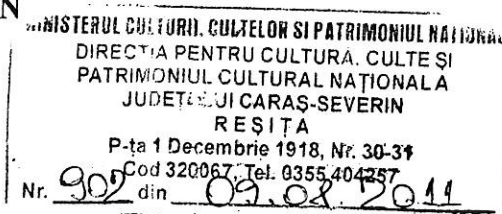
Liubita Raichici

CONSILIER SUPERIOR PATRIMONIU,
dr. ist. Dana Antoaneta Bălănescu

Dana Antoaneta Bălănescu

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
PRIMAR

Nr. 13367/09.08.2011



Către

Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural
 Național al Județului Caraș-Severin

ÎNȘTIINȚARE

privind intenția de vânzare a imobilului
cod CS-II-m-B-10922 , str. Paul Iorgovici nr. 34

Subsemnatul **Stepanescu Mihai** declar pe proprie răspundere că Municipiul Resita este proprietarul imobilului din Resita , **str. Paul Iorgovici nr. 34** conform documentului anexat și că imobilul nu face obiectul unor litigii.

Având în vedere cele declarate mai sus, în conformitate cu prevederile art.38 alin.(3) lit.3) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, vă înștiințăm cu privire la intenția de a vinde imobilul și vă solicităm să ne comunicați dacă Ministerul Culturii și Cultelor își exercită dreptul de preemțiune în conformitate cu prevederile art.4 alin.(4) sau art.28 alin.(1) lit.y) din Legea nr.422/2001.

Precizăm că imobilul este compus din teren în suprafață de **232,30 mp.** și construcții care au o suprafață construit desfășurată de **723,51 mp**, un regim de înălțime de **P+1E**, valoarea de vânzare fiind de **173.420 lei / 41.200 euro** (pret minim de pornire a licitației) la care se adauga cota legala de TVA .

Anexat, depunem:

- copie după actul de proprietate (extras de CF);
- cadastru imobiliar;
- planuri ale imobilului monument istoric cu marcarea suprafețelor care fac obiectul vânzării,

Vă rugăm să ne comunicați decizia dumneavoastră în termenul prevăzut de lege.

PRIMAR,
MIHAI STEPANESCU



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	7057
Ziua	11
Luna	03
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 38247-C1-U9
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. CF vechi: Nr. 490 Resita Montana

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 490 Resita Montana)

Unitate individuala

Adresa: Resita, etaj subsol, nr. ap. 1

Parti comune: ; trotuarul de garda, casa scarii ,gag, intrare, holuri, Wc-uri, pod, bransament curent si bransament gaz

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	CAD: 3301-C1- U1 Top: 271/ a/ 2)/ s/ ap.I	220,0	145,0		123,83	Ap. 1 compus din :- la subsol- 1 camera, scara de acces; - la parter - 2 Wc si hol , cu suprafata utila la subsol = 135 mp - la parter = 10 mp si suprafata total construita = 219,65 mp; Cota parte comuna pa ap. = 197,44 mp; Cota parte teren pe ap. = 123,83 mp;

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 38247-C1-U9
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
2835 / 26.07.1918			
	Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, localizare si incheiere vde carte funciara 6398/31.05.2006- apartamentare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1 (provenita din conversia CF 490 Resita Montana)
1	COMUNA RESITA MONTANA		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 38247-C1-U9
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea ICARTE FUNCIARA NR. 38247-C1-U9
Comuna/Oras/Municipiu: Resita**Unitate individuala****Adresa:** Resita, etaj subsol, nr. ap. 1**Parti comune:** ; trotuarul de garda, casa scarii ,gag, intrare, holuri, Wc-uri, pod, bransament curent si bransament gaz

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Cad:3301-C1- U1 Top: 271/ a/ 2)/ s/ ap.I	220,0	145,0			123,83	Ap. 1 compus din :- la subsol- 1 camera, scara de acces; - la parter - 2 Wc si hol , cu suprafata utila la subsol = 135 mp - la parter = 10 mp si suprafata total construita = 219,65 mp; Cota parte comuna pa ap. = 197,44 mp; Cota parte teren pe ap. = 123,83 mp;

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

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

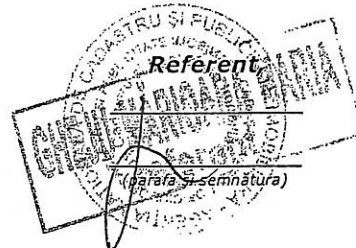
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CS13241/11-03-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
13/03/2013

Data eliberării,
14/03/2013

Asistent-registrator,
OANA PURDELA ZBARCEA

(semnătura)





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	7057
Ziua	11
Luna	03
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 38247

Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Nr. CF vechi: Nr. 490- RESITA MONTANA

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 490- RESITA MONTANA)

TEREN intravilan

Adresa: Resita

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 3501 Top: (271/ b- 271/ a/ 2) Resita Montana	Din acte: 1068; Masurata: -	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 38247-C1TEREN

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 38247

Comuna/Oras/Municipiu: Resita

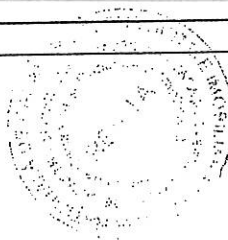
Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
2835 / 26.07.1918			
	Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, localizare ;incheierea de CF 6398 / 31.05.2006- apartamentare, dobandit prin Conventie, cota actuala 835 / 1.068	A1	B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8
1	COMUNA RESITA MONTANA	(provenita din conversia CF 490- RESITA MONTANA)	
79 / 04.01.2012			
	Act notarial nr. 5675, din 23.12.2011, emis de NP NEAMTU CORNELIA		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare teren de 48,69 mp aferent AP 2, dobandit prin Conventie, cota actuala 49 / 1.068	A1	
1	CARPACIU LUDOVIC, si sotia		
2	CARPACIU MARIA, n. ISFAN ,bun comun		
80 / 04.01.2012			
	Act notarial nr. 5675, din 23.12.2011, emis de NP NEAMTU CORNELIA		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare teren de 16,23 mp aferent Ap nr 3, dobandit prin Conventie, cota actuala 16 / 1.068	A1	
1	CARPACIU LUDOVIC, si sotia		
2	CARPACIU MARIA, n. ISFAN ,bun comun		
81 / 04.01.2012			
	Act notarial nr. 5675, din 23.12.2011, emis de NP NEAMTU CORNELIA		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare teren de 76,02 mp aferent AP 5, dobandit prin Conventie, cota actuala 76 / 1.068	A1	
1	CARPACIU LUDOVIC, si sotia		
2	CARPACIU MARIA, n. ISFAN ,bun comun		
82 / 04.01.2012			
	Act notarial nr. 5675, din 23.12.2011, emis de NP NEAMTU CORNELIA		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare teren de 23,91 mp aferent ap nr 6, dobandit prin Conventie, cota actuala 24 / 1.068	A1	
1	CARPACIU LUDOVIC, si sotia		
2	CARPACIU MARIA, nascuta ISFAN ,bun comun		
83 / 04.01.2012			
	Act notarial nr. 5675, din 23.12.2011, emis de NP NEAMTU CORNELIA		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare teren de 50,37 mp aferent ap nr 7, dobandit prin Conventie, cota actuala 50 / 1.068	A1	
1	CARPACIU LUDOVIC, si sotia		
2	CARPACIU MARIA, nascuta ISFAN ,bun comun		

84 / 04.01.2012			
	Act notarial nr. 5675, din 23.12.2011, emis de NP NEAMTU CORNELIA		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare teren de 8,54 mp aferent AP nr 8, dobandit prin Conventie, cota actuala 9 / 1.068	A1	
1	CARPACIU LUDOVIC, si sotia		
2	CARPACIU MARIA, n.ISFAN ,bun comun		
85 / 04.01.2012			
	Act notarial nr. 5675, din 23.12.2011, emis de NP NEAMTU CORNELIA		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare teren de 8,54 mp aferent ap nr 9, dobandit prin Conventie, cota actuala 9 / 1.068	A1	
1	CARPACIU LUDOVIC, si sotia		
2	CARPACIU MARIA, n. ISFAN ,bun comun		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 38247
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 38247

Comuna/Oras/Municipiu: Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 490- RESITA MONTANA)

TEREN intravilan

Adresa: Resita

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 3501 Top: (271/ b- 271/ a/ 2) Resita Montana	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 38247-C1TEREN

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:1068; Masurata:-	-	-	(271/ b- 271/ a/ 2) Resita Montana	-

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. CS13241/11-03-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
13/03/2013Data eliberării,
14/03/2013Asistent-registratură,
OANA PURDELA ZBARCEA

(semnătura)



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

privind licitația publică pentru vânzarea apartamentului nr.1 din imobilul situat administrativ în Reșița , str.Paul Iorgovici nr.34 , înscris în CF nr.38247 C1-U9 Reșița ,precum și a terenului aferent înscris în CF nr.490 Reșița Montană , nr.cadastral 3301

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică , pentru vânzarea ap.1 și a terenului aferent , din imobilul situat în Reșița str.Paul Iorgovici nr.34, organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr..... din vor depune la sediul Serviciului public “Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat” din Reșița, str.P.Maior, nr.2 (Bloc 800, et.1), până la data de orele, documentatia necesara inscrierii la licitație pentru imobilul 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 Comerțului (xerox);
- f) Imputernicire din partea societatii comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie si nr.B.I./C.I) ;
- g) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și suma de 22 275 lei , reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;
- h) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local Reșița, emis de Serviciul public –Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Administarea Domeniului Public și Privat al mun.Reșița.
- h) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice la ,SC CET 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 adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I./C.I copie xerox

d) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei fizice la S.C.CET 2010 Reșița SRL și SC AQUACARAȘ SA.

e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 22 275 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.

f) copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație.

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

3. Licitatia publică va avea loc în ziua de2013 , ora , la sediul Primăriei Municipiului Reșița , str.P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1 , Corp 1, sala de ședință .

4. Oferta pentru licitație se depune separat într-un singur exemplar, în plic închis, până cel târziu în data de2013- orele
Pe plic se va scrie numele , adresa ofertantului și obiectul licitației.

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele :

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

b) oferta trebuie să fie fermă ;

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

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

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

f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la prețul minim de 222 750 lei la care se adaugă cota legală de T.V.A, preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim 2228 lei reprezentând 1% din prețul minim, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru licitație, castigator fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare.

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

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

II. GARANTII

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

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

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:.

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

b) dacă oferta este descalificată ;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la Serviciul pentru Administarea Spațiilor Construite;

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

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

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

III. DIPOZITII FINALE

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

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

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

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

Data la care trebuie să se prezinte câștigătorul pentru perfectarea contractului este de, contestațiile depunându-se în termen de 5 zile de la data licitației, la sediul Serviciului Public-Directia 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
Coordonator ,
Bilț Valeria

Serviciul pentru Administrarea Spațiilor
Construite, Control și Evidență Patrimoniu
Coordonator
Schornig Carla

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

Compartiment Locuințe și Spații cu altă destinație
Moraru Nicoleta

