

ROMANIA
JUDEȚUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 18
DIN 28 IANUARIE 2014

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului proprietate privată „Moara lui Mustăcilă (cu roată verticală)” compus din construcții C1-anexă Moară-79 mp și C2- locuință-35 mp + teren aferent în suprafață de 1766 mp înscris în C.F nr. 37461, nr. cad. 37461 situat administrativ în Reșița, zona Moniom și care nu se mai află în exploatare

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.01.2014.

Având în vedere Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița Serviciul pentru administrarea terenurilor, Compartimentul identificare, înregistrare, publicitate imobiliară și registru spații verzi, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

Ținând seama de adresa nr.424/10.01.2014 a Direcției Județene pentru Cultură Caraș-Severin”.

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 19151/16.12.2013 întocmit de IT BUSINESS MANAGEMENT SRL.

Având în vedere Hotărârea nr. 139 din 21.08.2012 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzarea, pentru închirierea prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărare de imobile de către Municipiul Reșița, construirea comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și aprobarea regulamentului de funcționare, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.422 din 18.06.2011 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului proprietate privată „Moara lui Mustăcilă (cu roată verticală)” compus din construcții C1-anexă Moară -79 mp și C2-Locuință-35 mp + teren aferent în suprafață de 1766 mp, înscris în C.F nr. 37461 Reșița nr. cad. 37461 situat administrativ în Reșița zona Moniom și care nu se mai află în exploatare.

Art.2 – Consiliul Local ia act de Raportul de evaluare nr. 19151/16.12.2013 întocmit de IT BUSINESS MANAGEMENT SRL care devine document oficial certificat prin ștampilă și semnătură, raport care produce efecte juridice fapt pentru care persoana autorizată Muntean Ștefan Lucian identificat cu legitimația nr. 14411/2013 răspunde direct și personal după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețului stabilit și a respectării întocmai a actelor normative naționale în vigoare și a standardelor internaționale de evaluare pentru lucrarea întocmită și intitulată Raport de evaluare pentru proprietățile imobiliare –Teren și construcții (CF 37461-Reșița)- localitatea Reșița, zona Moniom (Moara), județul Caraș- Severin.

Art.3-Se însușește Raportul de evaluare nr. 19151/16.12.2013 întocmit de IT BUSINESS MANAGEMENT SRL pentru vânzarea imobilului ce nu mai este exploatat „Moara lui Mustăcilă (cu roată verticală)” compus din construcții C1-anexă Moară -79 mp și C2-Locuință-35 mp + teren aferent în suprafață de 1766 mp, situat administrativ în Reșița zona Moniom, de către Consiliul Local al Municipiului Reșița, conform anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 – Se aprobă caietul de sarcini – anexa 2 și instrucțiunile de participare la licitație- anexa 3, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5- Se aprobă ca prețul minim de pornire al licitației să fie de 99.810 lei conform Raportului de evaluare, la care se adaugă cota legală de T.V.A

Art. 6- Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița- domnul Stepanescu Mihai să semneze caietul de sarcini, instrucțiunile de participare și contractul de vânzare- cumpărare.

Art.7-La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în temeiul art. 6 al contractului de închiriere nr. 4115/16.03.2006, acesta încetează să producă efecte.

Art.8 – Intabularea în Cartea Funciară va fi operată de către câștigătorul licitației.

Art.9 - Câștigătorul licitației are obligația să obțină avizul Direcției Județene pentru Cultură Caraș-Severin pentru orice intervenție asupra imobilului.

Art.10 Prezentă hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art.11- (1)Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului public și privat al Municipiului Reșița și persoana câștigătoare a licitației.

(2) Serviciul Public- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița are obligația înștiințării Direcției Județene pentru Cultură Caraș-Severin cu privire la schimbarea proprietarului și va transmite acesteia o copie.

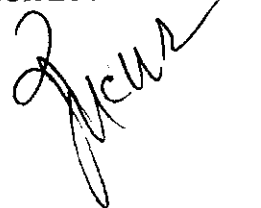
A-rt.12 – Prezentă hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”.
- Direcției Județene pentru Cultură Caraș-Severin
- Domnului Muntean Ștefan Lucian

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BĂLEAN MARIUS MIHAI



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



CAIET DE SARCINI

privind licitația publică pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului proprietate privată „Moara lui Mustăcilă (cu roată verticală)” compus din construcții C1-anexă Moară-79 mp și C2-locuință-35 mp + teren aferent în suprafață de 1766 mp înscris în C.F nr. 37461, nr. cad. 37461 situat administrativ în Reșița, zona Moniom și care nu se mai află în exploatare

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Imobilul „Moara lui Mustăcilă (cu roată verticală)” compus din construcții C1-anexă Moară -79 mp și C2-Locuință-35 mp + teren aferent, ce nu mai este exploatat, supus vânzării, situat în Reșița, zona Moniom, este proprietatea privată a Orașului Reșița cu drept de administrare Primăria Municipiului Reșița, conform CF nr. 37461 Reșița, nr. Cad.37461.
- 1.2. Pe suprafață totală de 1766 mp teren este edificat imobilul Moara lui Mustăcilă, compus din anexă -Moaară, clădire-locuință.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTITII

- 2.1. Tratarea arhitecturala va fi în concordanță cu ambientul arhitectural al zonei.
- 2.2. La finisajul exterior se vor folosi materiale durabile din producția internă sau de import, care să confere personalitate obiectivului.
- 2.3. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate și protecția mediului, respectându-se normele P.S.I. și cele sanitare.
- 2.4. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.
- 2.5. Unde este cazul se vor prevedea soluții de deviere a rețelelor și utilităților existente în zonă, care vor fi executate și plătite de cumpărător.
- 2.6. Se vor respecta prevederile Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată cu modificările și completările ulterioare.

III. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 22.420 euro echivalentul a 99 810 lei, conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA.
- 3.2. Plata se va face înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

4.1. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante , în cursul derulării contractului , sunt de competența organelor judecătorești.

V. DISPOZITII FINALE

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

5.2 După cumpărare , realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și obținerea avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin.

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

5.4 Toate lucrările privind devierea rețelelor și utilităților din 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 dispoziția solicitanților, contra cost, după achitarea sumei de **500 lei**.

ORGANIZATOR,

**PRIMAR,
STEPANESCU MIHAI**

**VICEPRIMAR
CRINA IOAN**

**DIRECTOR EXECUTIV
COORDONATOR
BILȚ VALERIA**



**ȘEF SERVICIU CADASTRU ȘI AGRICULTURĂ
JUCA PAVEL CRISTIAN**



**COMPARTIMENT JURIDIC ȘI EXECUTĂRI SILITE
ALBAI RAMONA**



**COMP. IDENT., ÎNREG., PUBL. IMOB.
ȘI REGISTRU SPAȚII VERZI
RAB SIGISMUND**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BĂLEAN MARIUS-MIHAI**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL**



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

privind licitația publică pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului proprietate privată „Moara lui Mustăcilă (cu roată verticală)” compus din construcții C1-anexă Moară-79 mp și C2-locuință-35 mp + teren aferent în suprafață de 1766 mp înscris în C.F nr. 37461, nr. cad. 37461 situat administrativ în Reșița, zona Moniom și care nu se mai află în exploatare

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică , pentru vânzarea imobilului ce nu mai este exploatat „Moara lui Mustăcilă (cu roată verticală) compus din construcții C1-anexă Moară -79 mp și C2-Locuință-35 mp + teren aferent , organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr. 18 din 28.01.2014 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) Ultimul bilanț contabil-copie xerox cu excepția celor nou înființate;
- h) Adeverință de bonitate bancară ;
- i) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de participare la licitație în sumă de 998 lei reprezentând 1% din prețul minim de pornire a licitației și suma de 9981 lei , reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;
- j) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local Reșița, emis de Serviciul public –Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverinta de la Serviciul Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al mun.Reșița.
- k) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice la „SC CET 2010 Reșița SRL , SC AQUACARAȘ SA, și SC BRANTNER SA.
- l) Copie xerox a chitanței de 500 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- a) Cererea de participare la licitație
- b) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local emis de Serviciul Public-Direcția Taxe și Impozite respectiv adeverinta de la Serviciul Public-Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I/C.I copie xerox

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

e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de participare la licitație în sumă de 998 lei reprezentând 1% din prețul minim de pornire a licitației și suma de 9981 lei , reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;

f) copie xerox a chitanței de 500 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație.

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

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

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

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

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele :

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

b) oferta trebuie să fie fermă ;

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

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

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

f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la prețul minim de 99810 lei la care se adaugă cota legală de T.V.A., preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim de 998 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. GARANȚII

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

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

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

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

- b) dacă oferta este descalificată ;
c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută 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 plătite prin virament în contul RO 40 TREZ 1815006 XXX000144, cod fiscal 15082955.

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

III. DIPOZITII FINALE

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

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

15.Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, Compartiment identificare, înregistrare, publicitate imobiliară și registru spații verzi va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător – Consiliul local Reșița prin Serviciul public „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat” si câștigătorul confirmat al licitației.

16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi autentificat prin 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,
STEPANESCU MIHAI**

**VICEPRIMAR
CRINA IOAN**

**DIRECTOR EXECUTIV
COORDONATOR
BILȚ VALERIA**



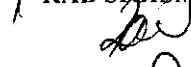
**ȘEF SERVICIU CADASTRU ȘI AGRICULTURĂ
JUCA PAVEL CRISTIAN**



**COMPARTIMENT JURIDIC ȘI EXECUTĂRI SILITE
ALBAI RAMONA**



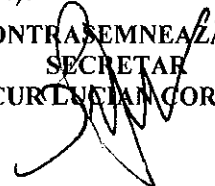
**COMP. IDENT., ÎNREG., PUBL. IMOB.
ȘI REGISTRU SPAȚII VERZI
RAB SIGISMUND**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BĂLEAN MARIUS MIHAI**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL**



19151/16. XII. 2013



RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATILE IMOBILIARE
- Teren si Constructii (CF: 37461 – Resita) -
localitatea Resita, zona Moniom (Moara),
judetul Caras-Severin

Beneficiar:
“Servicul Public – Directia pentru Administrarea
Domeniului Public si Privat al Municipiului Resita”

Societatea comerciala:
IT Business Management S.R.L.
- Membru Corporativ UNEAR -



- data raportului: 12.12.2013 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietati imobiliare (teren si constructii)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, zona Moniom (Moara), judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	37461 – Resita (nr. cadastral: 37461)
<u>DATA EVALUARII:</u>	09.12.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,45(18) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare

OPINIA EVALUATORULUI:

Valorile de piata estimate (rotunjite) pentru proprietatile imobiliare (teren si constructii) situate in zona Moniom (Moara), localitatea Resita, judetul Caras-Severin, sunt:

Proprietati imobiliare	Suprafata [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	1.766,0	19.430	86.500
Constructie (C1) – anexa Moara	79,0	2.190	9.750
Constructie (C2) – Locuinta	35,0	800	3.560
Total	-	22.420	99.810

- 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	4
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 10
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE	 13
Generalitati	13
Evaluare teren	14
Evaluare constructii	16
Evaluare imobile	17
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 20
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 21
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietati imobiliare	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Evaluare constructii – abordarea prin cost	
Evaluare imobile – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Plan de amplasament si delimitare; Plan de situatie	
Amplasarea in zona	
Fotografii proprietati imobiliare	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

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

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

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatile imobiliare (teren si constructii), situate in zona Moniom (Moara), localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

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

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea in conditii de vanzare fortata 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 decembrie 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 09.12.2013. 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 4,45(18) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

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

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

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

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

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

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

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

1.6.4. Surse bibliografice:

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS “Cadrul general”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 “Sfera misiuni de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 “Implementarea”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 “Raportarea evaluarii”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 “Drepturi asupra proprietatii imobiliare”;
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 “Evaluarea terenului”;
- “Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – decembrie 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 proprietatilor imobiliare evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acestora. Insectia proprietatilor imobiliare a fost realizata la data de 28.11.2013, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

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

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatile imobiliare – *teren si constructii*, conform documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar, situate in zona Moniom (Moara), localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

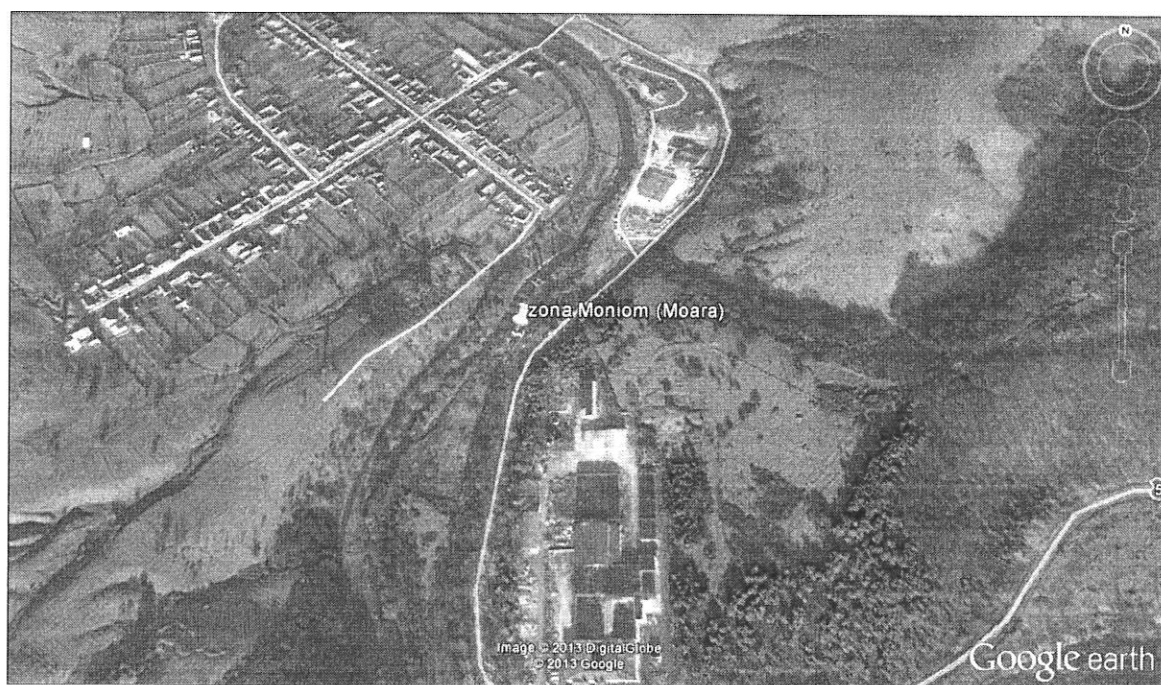
2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 37461 – Resita (nr. cadastral: 37461), aferent proprietatilor imobiliare (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

Proprietatile imobiliare evaluate sunt situate in localitatea Resita, in zona Moniom (Moara) judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care sunt amplasate proprietatile imobiliare supuse evaluarii este o zona periferica a localitatii.



2.4. Accesul

Accesul la proprietatile imobiliare se realizeaza de pe un drum asfaltat (DN 58B, Resita – Timisoara), pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere nu se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex. taxi, autobuz), care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- raul Barzava;
- Registrul Auto Roman Resita (< 500 m);
- alte proprietati imobiliare (teren, deal - padure).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: existenta;
- retea urbana de apa: in zona.

2.7. Descriere proprietati imobiliare – teren

Extras Carte Funcira	Nr. cadastral	Suprafata [mp]
37461 – Resita	37461	1.766,0

- proprietatea imobiliara este situata in intravilanul localitatii Resita;
- localizarea proprietatii: zona Moniom, localitatea Resita;
- categoria de folosinta a terenului (conform Extras CF): curti-constructii (C-C), agricol (A), neproductiv (Np);
- frontul stradal (deschiderea): nu;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: buna - drum asfaltat (DN 58B);
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime construibil (in zona): P+2E;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: modest;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietati imobiliare – constructii

Proprietati imobiliare	Sc [mp]	Su [mp]
Constructie (C1) – anexa Moara	79,00	65,83
Constructie (C2) – Locuinta	35,00	31,82

Descriere tehnica cladire – C1:

- fundatii din piatra;
- structura de rezistenta: piatra;
- inchideri si compartimentari: piatra;
- acoperis tip sarpana pe structura din lemn cu invelitoare din tigla;
- tamplarie interioara si exterioara: lemn;
- pardoseli: ciment;
- sobe pe lemne.

Descriere tehnica cladire – C2:

- fundatii simple din beton;

- structura de rezistenta: caramida, beton armat;
- inchideri si compartimentari: caramida;
- acoperis tip sarpanta pe structura din lemn cu invelitoare din placi ondulate de azbociment;
- tamplarie interioara si exterioara: lemn;
- pardoseli: ciment.

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a constructiilor (la data inspectiei), poate fi prezentata astfel: finisaje de nivel inferior; stare tehnica proasta.

2.9.2. Constructiile au suferit o depreciere fizica datorata vechimii (1930), trecerii timpului si lipsei intretinerii.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.1.7. Un factor important care a influentat piata imobiliara este scaderea populatiei in Resita cu cca 20.000 de locuitori in ultimii 10 ani, de la cca 84.000 de locuitori (in anul 2002) la cca 65.500 de locuitori (in anul 2012). Un alt factor important este "disparitia" unor societati cu un numar mare de angajati: CET Energoterm Resita SA, Drumuri si Poduri SA Caras-Severin, Prescom SA etc. De asemenea, crearea de catre Primarie a unei platforme industriale (Aglomerator) cu toate utilitati disponibile nu a reusit sa starneasca interesul nici-unui investitor, aceasta fiind practic neutilizata si in prezent.

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

3.2.2. Proprietatile imobiliare analizate sunt formate din: *teren si constructii*. Proprietatile au doar o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces si utilitati (curent, apa).

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

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare din Resita reiese ca piata imobiliara se afla in impas. “In ultima luna comparativ cu aceeaasi perioada a anului trecut volumul vanzarilor a scazut. Daca luam in considerare perioada scursa de la inceputul anului in comparatie cu aceeaasi perioada din 2008, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

3.4.5. 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 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. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp (2009 - 2013) preturile au scazut cu cca 40%-60%, 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.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare";
- "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – decembrie 2013 (MatrixRom)";
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a proprietatilor imobiliare, aprobat prin HG 2139/2004.

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

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

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatilor imobiliare s-a folosit: abordarea prin comparatia de piata (teren), respectiv abordarea prin cost (cladire), 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 proprietati imobiliare

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

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

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

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

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, zona si cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafata si forma), lungimea si fatada, topografia, localizarea si vederea.

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

Extras Carte Funcara	Suprafata teren [mp]	Categoria de folosinta	Localizare
37461 – Resita	1.766,00	curti-constructii, agricol, neproductiv	Resita, zona Moniom

4.5.7. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei pieti 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 zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul: 10 - 20 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita, zona Moniom	intravilan Resita	1.100	18	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
Resita, zona RAR	intravilan Resita	2.000	25	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
Resita, zona RAR	intravilan Resita	760	20	prezent	- inf. internet - 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);
- frontul stradal (deschiderea);
- 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.

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 estimat o valoare unitara de: **11 EUR/mp (respectiv 49 RON/mp)**.

4.5.13. Valoarea de piata (rotunjita), astfel estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren, este de: **19.430 EUR (respectiv 86.500 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*).

Evaluare constructii

4.6. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

- inspectarea proprietatii pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor si a subansamblelor componente;
- pretul de reconstructie de nou conform cu catalogul: “Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – decembrie 2013 (MatrixRom)”;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR);
- stabilirea deprecierei cumulate (fizica, functionala si din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de constructie prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorata deprecierei cumulate mai sus amintite, care se aplica ulterior la suprafata proprietatilor evaluate.

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

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

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

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

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

4.6.10. In acest context, valorile (rotunjite) estimate prin metoda costurilor, pentru proprietatile imobiliare - constructii, sunt:

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Constructie – C1	2.190	9.750
Constructie – C2	800	3.560

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

Evaluare imobile

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 matematica a procedurilor utilizate in abordare nu trebuie sa fie inteleasa ca fiind o indicatie a acuratetei rezultatelor.

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

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

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

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

4.7.7. Proprietatile imobiliare ce face obiectul acestui raport a fost evaluata pe baza unui calcul de randament in care s-a tinut seama de:

- o chirie lunara de 0,5 EUR/mp/luna, aferenta unor proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare de 60%, in functie de marimea spatiului, finisajele existente, nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii;
- cheltuieli de exploatare in cota procentuala de 10%;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 5 % – 10 % (5% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 20 ani, iar 10% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 10 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 7,0 %.

4.7.8. In zona au fost analizate nivelul si evolutia preturilor si a chiriilor percepute pe piata pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat ca, nivelul chiriilor pentru proprietati similare depinde de gradul de finisare al spatiului, de nivelul la care se afla acesta in ansamblul cladirii, de dotarile existente etc.

4.7.9. *Gradul de ocupare*

Cota procentuala de 60%, aferenta gradului de ocupare pentru proprietatile evaluate, este data de dimensiunile spatiului, ocuparea efectiva a acestuia, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii, precum si de zona in care este amplasata constructia, de utilitatea prezenta si de potentialul ei viitor.

4.7.10. *Rata de capitalizare (R_c)*

In cazul nostru, specific pietei imobiliare din zona, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietatile imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a estimat ca fiind reala o rata de capitalizare de 7,0 %.

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 cladirilor cu destinatie similara, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli nu depasesc 10 % din venitul brut anual obtinut din inchirierea cladirilor.

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. Pentru estimarea valorii constructiilor, din valorile estimate prin capitalizarea veniturilor din chirii, se va scadea valoarea terenului aferent fiecarei constructii:

Proprietati imobiliare	Valoare - imobile [EUR]	Valoare – teren aferent [EUR]	Valoare - constructii [EUR]
Constructie – C1	3.050	870	2.180
Constructie – C2	1.470	390	1.080

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

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatilor imobiliare evaluate (teren si constructii), situate in localitatea Resita, zona Moniom (Moara) judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata: valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata (teren), respectiv valorile rezultate prin abordarea prin cost (constructii).

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatile imobiliare situate in localitatea Resita, zona Moniom (Moara) judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietati imobiliare	Suprafata [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	1.766,0	19.430	86.500
Constructie (C1) – anexa Moara	79,0	2.190	9.750
Constructie (C2) – Locuinta	35,0	800	3.560
Total	-	22.420	99.810

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. 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.

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

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

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

5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.9. Valoarea este subiectiva.

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

CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatilor, inspectie ce a fost efectuata la data de 28.11.2013;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatilor imobiliare care fac 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:

Societatea comerciala: **S.C. IT Business Management S.R.L.**

Membru Corporativ UNEAR (Numar autorizatie - 0111).

Asigurare de raspundere profesionala pe anul 2013: Certificat nr. 2526 / 03.01.2013.

Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) din anul 2003.

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 PROPRIETATI IMOBILIARE**
 - **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
- **EVALUARE CONSTRUCTII – ABORDAREA PRIN COST**
 - **EVALUARE IMOBILE – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCARA**
 - **PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE;
PLAN DE SITUATIE**
 - **AMPLASARE IN ZONA**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATI IMOBILIARE**

CENTRALIZATOR EVALUARE - "Teren + Constructii" (Resita, zona Moniom "Moara", judetul Caras-Severin):

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliara	Extras de Carte Funciara	Supr. utila [mp]	Supr. constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
1	Teren	37461 - Resita	1,766.00		19,430	86,500
2	Constructie - C1	37461 - Resita	65.83	79.00	2,190	9,750
3	Constructie - C2	37461 - Resita	31.82	35.00	800	3,560
Total					22,420	99,810

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	1,766.00	1,100	2,000	760
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		18.0	25.0	20.0
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.00	25.00	20.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		16.20	22.50	18.00
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		16.20	22.50	18.00
4. Localizare zona	zona Moniom - moara	zona Moniom	zona RAR	zona RAR
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		15.39	21.38	17.10
5. Acces (in zona)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	0%
Pret corectat		15.39	22.44	17.10
6. Destinatia (utilizarea terenului)	C-C; A; Np (cu constr.)	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		12.31	17.96	13.68
7. Utilitati	curent, apa	curent, apa	curent, apa	curent, apa
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		12.31	17.96	13.68
8. Suprafata	1,766.00	1,100	2,000	760
Corectie procentuala		0%	0%	-5%
Pret corectat		12.31	17.96	13.00
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		12.31	17.96	13.00
10. Frontul stradal (deschiderea)	nu	12	60	dublu
Valoarea corectiei (%)		-10%	-20%	-20%
Pret corectat		11.08	14.36	10.40
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		11.08	14.36	10.40
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		11.08	14.36	10.40
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		11.08	14.36	10.40
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		11.08	14.36	10.40
Total corectie bruta		6.92	12.77	9.60
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	11.00 EUR/mp	49.00 RON/mp		
	19,430 €	86,500 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 - decembrie 2013 (Fisa nr. 54)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
Proprietate imobiliara - Constructie (C1) - "Anexa Moara"

1. ADRESA: localitatea Resita, zona Moniom, judetul Caras-Severin

Proprietar: Municipiul Resita

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	79.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	79.00
- arie utila (mp) Au cca.	65.83
- anul constructiei (conform CF)	1930

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (RON / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.3000	65.00	19.50	27.98	1.51%
Umpluturi si compactari	mc	0.0900	33.60	3.02	4.34	0.23%
Beton simplu	mc	0.2500	330.00	82.50	118.37	6.40%
Scari din lemn	ml	0.0360	150.00	5.40	7.75	0.42%
Zidarii	mc	0.0300	865.00	25.95	37.23	2.01%
Captuseli din scandura	mp	0.6700	49.00	32.83	47.10	2.55%
Tamplarie din lemn	mp	0.3500	351.00	122.85	176.26	9.54%
Geamuri simple	mp	0.2000	37.50	7.50	10.76	0.58%
Pardosea din beton simplu	mp	0.1370	99.00	13.56	19.46	1.05%
Tencuieli interioare	mp	3.5000	46.90	164.15	235.52	12.74%
Zugraveli interioare	mp	2.9300	17.80	52.15	74.83	4.05%
Tencuieli exterioare	mp	0.9000	63.80	57.42	82.39	4.46%
Planseu din lemn pod	mp	1.0000	183.00	183.00	262.57	14.21%
Sarpanta	mp	1.0000	72.30	72.30	103.73	5.61%
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	1.7920	87.00	155.90	223.69	12.10%
Sobe	cahle	3.0000	37.00	111.00	159.26	8.62%
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	0.00	28.13	40.36	2.18%
Bransament electric	lei	1.0000	57.40	57.40	82.36	4.46%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1.5000	6.80	10.20	14.63	0.79%
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	5.20	5.20	7.46	0.40%
Alte instalatii comune	%	2.0000	0.00	1.84	2.65	0.14%
Diverse, organizare, proiectare	%	5.0000	0.00	76.43	109.66	5.93%
TOTAL				1,288.25	1,848.36	100.00%
			EUR	22,861		
			EUR/MP	289		

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

289

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

proaste

* starea tehnica

proasta

5.1. Gradul de uzura fizica:	65.85%
* Constructii	50%
* Inchideri si compartimentari	60%
* Finisaje	85%
* Instalatii	80%

5.2. Neadekvare functionala 60.00%

5.3. Depreciere din cauze externe 30.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

2,190	EUR
9,750	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 - decembrie 2013 (Fisa nr. 60)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
Proprietate imobiliara - Constructie (C2) - "Locuinta"

1. ADRESA: localitatea Resita, zona Moniom, judetul Caras-Severin
 Proprietar: Municipiul Resita

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 35.00
 - arie desfasurata (mp) Ad cca. 35.00
 - arie utila (mp) Au cca. 31.82
 - anul constructiei (conform CF) 1930

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (RON / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost
Fundatie usoara	mc	0.3800	185.00	70.30	6.61%
Zidarie din caramida	mc	0.5100	995.00	507.45	47.73%
Geamuri simple	mp	0.1000	37.50	3.75	0.35%
Tencuieli interioare	mp	1.9000	46.80	88.92	8.36%
Zugraveli interioare	mp	2.8000	9.30	26.04	2.45%
Spoieli exterioare	mp	1.5000	9.30	13.95	1.31%
Vopsit tamplarie	mp	0.8000	20.20	16.16	1.52%
Ferestre simple	mp	0.1000	287.00	28.70	2.70%
Usi simple	mp	0.2000	402.00	80.40	7.56%
Tavanitul planseului	mp	1.0000	45.00	45.00	4.23%
Sarpanta	mp	1.2000	49.70	59.64	5.61%
Invelitoare	mp	1.2000	45.00	54.00	5.08%
Astereala din scandura bruta	mp	1.2000	29.30	35.16	3.31%
Diverse	%	3.0000	0.00	33.73	3.17%
TOTAL				1,063.20	100.00%
				EUR	8,359
				EUR/MP	239

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

239

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

proaste

* starea tehnica

proasta

5.1. Gradul de uzura fizica:

65.85%

* Constructii

50%

* Inchideri si compartimentari

60%

* Finisaje

85%

* Instalatii

80%

5.2. Neadekvare functionala

60.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

30.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

800	EUR
3,560	RON

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (C1) :

Suprafata utila (mp)	cca.	65.83
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0.5
Chiria lunara (EUR/luna)		33
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		395
Total VBP (EUR/an)		395
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		237
Total VBE (EUR/an)		237
Cheltuieli exploatare, reparatii, intretinere	10%	24
Venit net efectiv (EUR/an)		213
Total VNE (EUR/an)		213
Rata de capitalizare		7.0%
Multiplicator		14.29
Valoare randament (EUR)		3,047
rotund		3,050 € 13,580 LEI

Teren aferent constructie	870 €
	3,870 LEI

Anexa Moara - C1 (constructie)	2,180 €
	9,710 LEI

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (C2) :

Suprafata utila (mp)	cca.	31.82
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0.5
Chiria lunara (EUR/luna)		16
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		191
Total VBP (EUR/an)		191
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		115
Total VBE (EUR/an)		115
Cheltuieli exploatare, reparatii, intretinere	10%	11
Venit net efectiv (EUR/an)		103
Total VNE (EUR/an)		103
Rata de capitalizare		7.0%
Multiplicator		14.29
Valoare randament (EUR)		1,473
rotund		1,470 € 6,540 LEI

Teren aferent constructie	390 €
	1,740 LEI

Locuinta - C2 (constructie)	1,080 €
	4,800 LEI

CARTE FUNCARA NR. 37461 Comuna/Oras/Municipiu: Resita



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Resita

34755	24	10	2013
-------	----	----	------

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Resita

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37461	Din acte: 1766; Masurata: 1766	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	37461-C1	Resita	Anul construirii 1930, Constructie din caramida cruda, Nu are lift, Nu are certificat de performanta energetica
A1.2	37461-C2	Resita	Anul construirii 1930, Constructie din caramida cruda, Nu are lift, Nu are certificat de performanta energetica

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
26282 / 22.09.2011	
Act administrativ nr. 245, din 26.07.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA, Adeverinta nr. 15112/03.11.2011	
B1 se infiinteaza cartea funciara nr. 37461 UAT Resita pentru Imobilul Teren intravilan in suprafata de 1766 mp, nr. cad.37461 rezultat in urma dezlipirii din Imobilul Izlaz- cu nr. top. 18/b/5/9/.../4/b/1, Nr. cad. 16068, in suprafata de 1847981,19 mp inscris in CFE 30127 (provenita din CF hartie 18 Moniom), in baza Hotaririi Consiliului Local Resita nr. 245/26.07.2011	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului incheierea CF nr. 4938/22.10.2001-act decizia nr. 534/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 ORASUL RESITA	
B3 Drept de administrare: PRIMARIA ORASULUI RESITA	A1
36154 / 14.12.2011	
Act administrativ nr. 26282, din 22.09.2011, emis de BCPI RESITA, act administrativ nr. 15610/22-11-2011 emis de CONSILIUL LOCAL RESITA;	
B4 In baza ADEVERINTEI cu nr 15610 / 22.11.2011 eliberata de Primaria Municipiului RESITA asupra imobilului din A1 se inscrie constructiile ;C1-constructii anexe si C2-constructii de locuinta."	A1, A1.1, A1.2
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.1, A1.2
1 ORASUL RESITA	
B6 cu drept de administrare in favoarea in favoarea ;	A1.1, A1.2
1 PRIMARIA ORASULUI RESITA	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



CARTE FUNCARA NR. 37461 Comuna/Oras/Municipiu: Resita

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	52,1
3	4	49,2
4	5	24,8
5	6	36,1
6	7	7,3
7	8	6,8
8	9	8,6
9	10	17,7
10	11	16,5
11	1	8,4

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.******* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

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. CS20889/24-10-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.-272,

Data soluționării,
28/10/2013

Asistent-registrator,
VICTOR MARIN

Referent,

Data eliberării,
29/10/2013

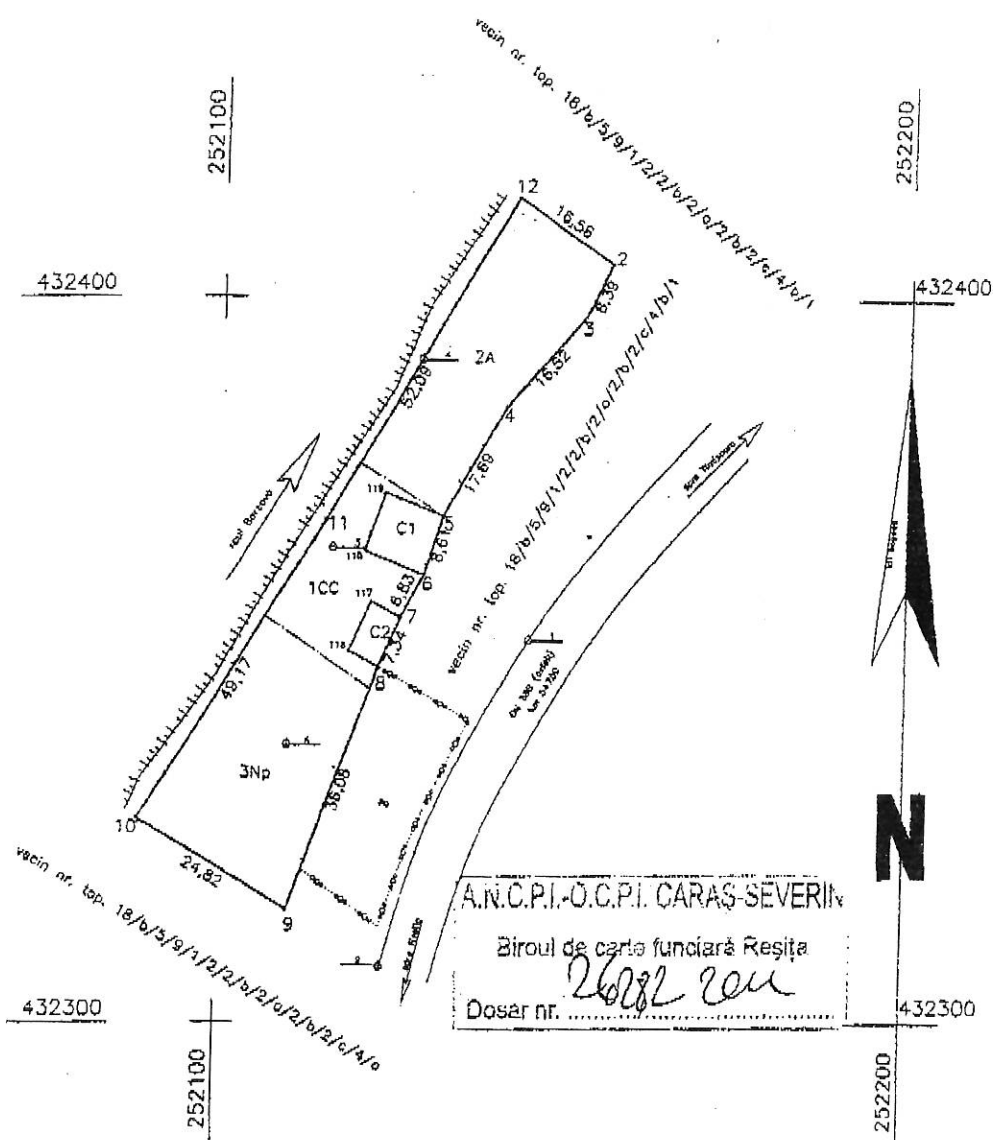
(semnatura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Nr. Topografic	Suprafata mas	Adresa imobilului
37461		1766 mp	Resita
	Cartea Funciara Nr.		UAT Resita



A.N.C.P.I.-O.C.P.I. CARAS SEVERIN

Biroul de cartă funciara Resita

Dosar nr.

26082 cm

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
1	CC	415 mp		
2	A	647 mp		
3	Np	704 mp		
TOTAL		1766 mp		

Cod constructii	Suprafata construita la sol	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
C1	79 mp		CA, Moara
C2	35 mp		CI

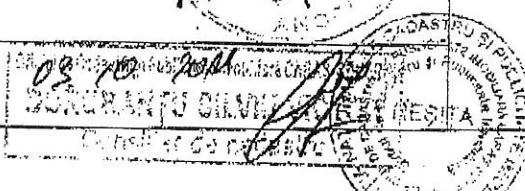
INVENTAR DE COORDONATE

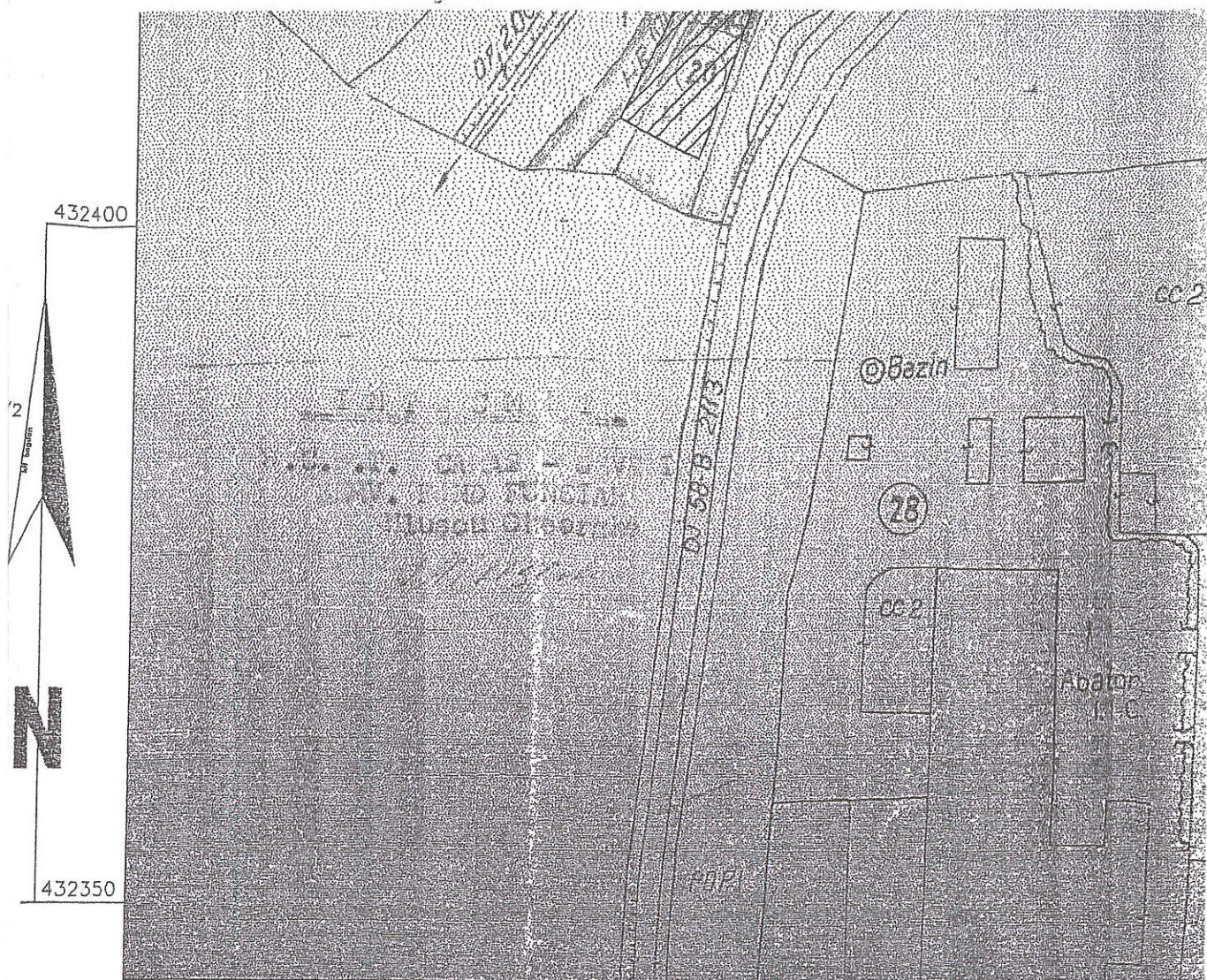
Sistem de proiectie Stereografic 1970

1	252142.123	432414.120
2	252155.906	432404.944
3	252152.068	432397.484
4	252140.906	432385.304
5	252131.894	432370.023
6	252129.362	432361.823
7	252126.062	432355.840
8	252122.976	432349.177
9	252110.139	432315.455
10	252088.758	432328.067
11	252115.120	432368.570
12	252142.123	432414.120

Suprafata masurata	1766 mp
Suprafata din cet	1766 mp

Executant,
ing. Matei Bogdan
Semnatura si stampila





PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2.000



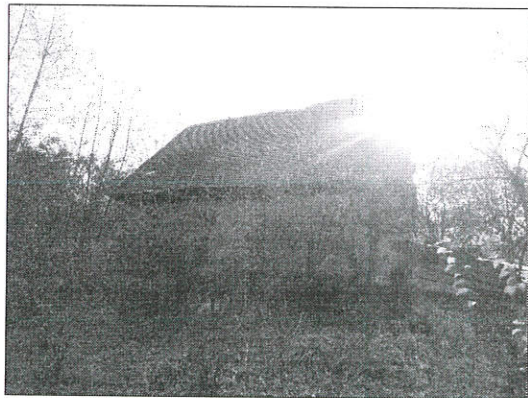
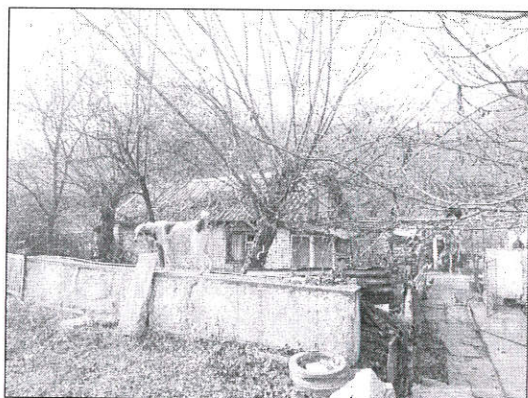
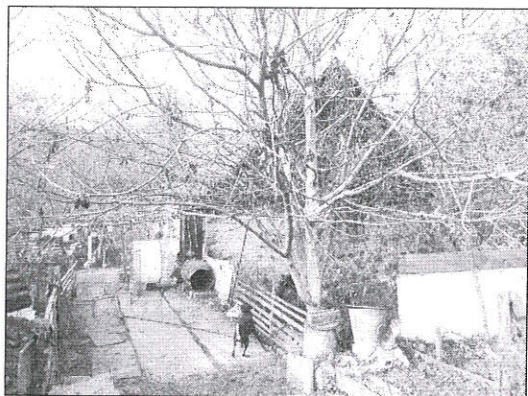
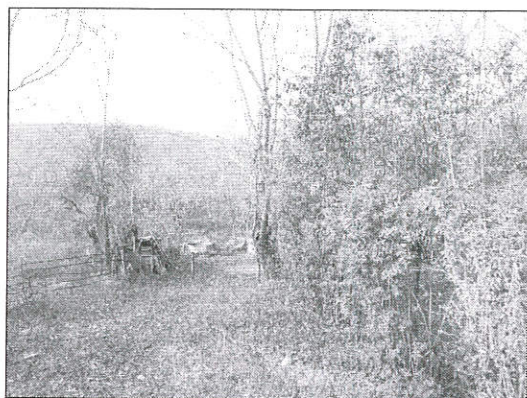
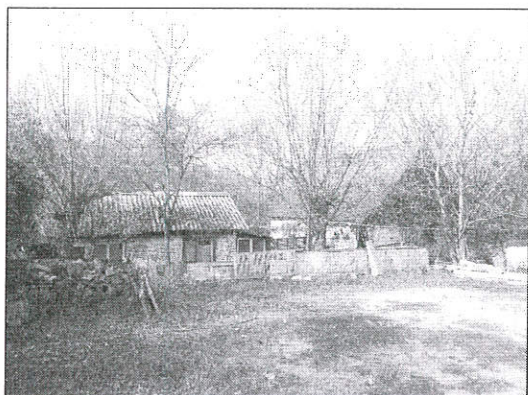
Nota: Sistem de coordonate Stereografic '70
Sistem de altitudini Marea Neagra

PROIECTARE		BENEFICIAR	PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA	FAZA
P.F.A. MATEI BOGDAN STEFAN		DENUMIRE PROIECT	Ridicare topografica cu propunerea de dezvoltare a 1766 mp din nr. top. 18/b/5/9/1/2/2/b/2/a/ 2/b/2/c/4/b.../2 Resita	D.T.
Autorizatie OCPI seria CS nr. 104				
DESECAT	ing. Matei Irina	SCARA	PLAN DE SITUATIE	
RIDICAT	ing. Matei Irina	1:500		
SEF PROIECT	ing. Matei Bogdan	DATA		
VERIFICAT	ing. Matei Bogdan	Iunie 2011		
			PROIECT NR. PLANSA 01-T	

Amplasare in zona:



Teren si Constructii – Resita, zona Moniom (Moara), judetul Caras-Severin:



Teren si Constructii – Resita, zona Moniom (Moara), judetul Caras-Severin:

