

HOTĂRÂREA NR. 322
DIN 26 NOIEMBRIE 2013

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului Padoc pentru câini (clădiri + teren aferent) în suprafață de 2118 mp înscris în C.F 34894, nr. cad. 4405, nr. top 362/13/a/1/b/1/a/2 situat administrativ în Reșița, str.Minda nr.28 și care nu se mai află în exploatare

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 26.11.2013.

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, preum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

Ținând seama de adresa nr. 17414/14.11.2013 a Serviciului Public,, Direcția pentru Întreținerea și Repararea Patrimoniului Consiliului Local, Serviciul de Iluminat Public și Dezăpezire”.

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 17014/08.11.2013 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 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului Padoc pentru câini (clădiri+ teren aferent) în suprafață de 2118 mp, înscris în C.F 34894 Reșița nr. cad. 4405, nr. Top 362/13/a/1/b/1/a/2 situat administrativ în Reșița str. Minda nr.28 și care nu se mai află în exploatare.

Art.2- Se însușește Raportul de evaluare nr. 17014/08.11.2013 întocmit de IT BUSINESS MANAGEMENT SRL pentru vânzarea imobilului ce nu mai este exploatat Padoc pentru câini (clădiri+ teren aferent) situat administrativ în Reșița str. Minda nr.28, de către Consiliul Local al Municipiului Reșița, conform anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 4- Se aprobă ca prețul de vânzare al imobilului să fie de 112.330 lei conform Raportului de evaluare, la care se adaugă cota legală de T.V.A

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

Art.7 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art.8- Cu ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Public- Direcția pentru Administrarea Domeniului public și privat al Municipiului Reșița.

A-rt.9 – Prezenta 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”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SECĂȘAN DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA Nr. 1 la
HCL nr 322/26.11.2013

RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATILE IMOBILIARE
- Teren si Constructii "Padoc pentru caini" -
(Extras CF: 34894 - Resita)
localitatea Resita, zona cartier Minda,
judetul Caras-Severin

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiului Resita

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



- data raportului: 08.11.2013 -

Str. Gh. Ivanescu nr. 53-57, bl. B4, sc. 6, et. IV, ap. 19, Timisoara, judetul Timis
Tel.: +40356.110799 | Fax.: +40356.813928
Web: www.itbm.ro; Email: office@itbm.ro; itbm.office@gmail.com

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietati imobiliare (teren si constructii)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, zona cartier Minda (Padoc pentru caini), judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	34894 – Resita (nr. cadastral: 4405)
<u>DATA EVALUARII:</u>	07.11.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,43(31) 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 cartier Minda (Padoc pentru caini), localitatea Resita, judetul Caras-Severin, sunt:

Proprietati imobiliare	Suprafata [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	2.118,00	12.710	56.340
Cladire – Padoc	280,00	3.600	15.960
Cladire – Casa de locuit, Anexa, Padoc	209,95	8.640	38.300
Cladire – Anexa	18,00	390	1.730
Total	-	25.340	112.330

- 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	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare teren	13
Evaluare constructii	15
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 19
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 20
 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 delimitare si dezmembrare a corpului de proprietate	
Fotografii proprietati imobiliare	

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 proprietatile imobiliare (teren si constructii), situate in zona cartier Minda (Padoc pentru caini), 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 efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii noiembrie 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 07.11.2013. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba de la o perioada la alta, valorile estimate in acest raport pot fi incorecte sau necorespunzatoare la un alt moment.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,43(31) 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 imobilelor, 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 constructiilor);
- plan de delimitare si dezmembrare a corpului de proprietate.

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 – septembrie 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 06.11.2013, 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;

- o Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- o 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:

- o Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- o 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;
- o 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;
- o 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.

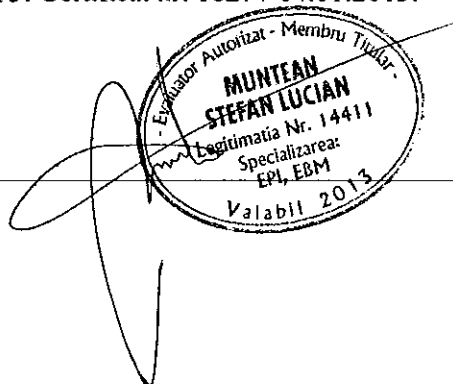
1.9. Calificarea profesionala

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 Extrasului de Carte Funciara si documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar, situate in zona cartier Minda (Padoc pentru caini), 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. 34894 – Resita (provenita din conversia pe hartie a CF nr. 13088 – UAT Resita), 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 cartier Minda (Padoc pentru caini), 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 poate realiza destul de dificil de pe un drum secundar pietruit / de pamant (situat la cca 500 m de drumul asfaltat – str. Minda), 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

- paraul Sodol;
- padure;
- restaurantul Casa Banateana (< 1 km).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: existenta.

2.7. Descriere proprietati imobiliare – teren

Extras de Carte Funciara	Nr. topo	Nr. cadastral	Suprafata [mp]
34894 – Resita	362/13/a/1/b/1/a/2	4405	2.118,0

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;

- categoria de folosinta a terenului (conform Extras CF): curti-constructii;
- localizarea terenului: zona Cartier Minda, localitatea Resita;
- frontul stradal (deschiderea): da;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum pietruit / de pamant;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1+M;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietati imobiliare –constructii

Proprietati imobiliare	Sc [mp]	Sd [mp]	Su [mp]
Cladire – Padoc	280,00	280,00	233,33
Cladire – Casa de locuit, Anexa, Padoc	209,95	209,95	174,96
Cladire – Anexa	18,00	18,00	15,00

- fundatii din beton / piatra;
- structura de rezistenta: caramida / piatra;
- inchideri si compartimentari: caramida / piatra;
- acoperis tip sarpana pe structura din lemn cu invelitoare din tigla / tabla / placi de azbociment;
- tamplarie interioara si exterioara: lemn;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli simple;
- 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 nesatisfacatoare.

2.9.2. Constructiile au suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului, activitatii desfasurate in interiorul lor – padoc pentru caini si nu in ultimul rand lipsei intretinerii.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

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

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip “*Padoc pentru caini*”, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind – zona Cartier Minda, 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 aceeasi perioada a anului trecut volumul vanzarilor a

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 4-5 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 / site-uri de specialitate).

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 spatiilor ar putea fi: destinatie padoc pentru caini.

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”;
- 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 – septembrie 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, situate in localitatea Resita (judetul Caras-Severin), 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 capitalizarea veniturilor din chirii (constructii), in timp ce abordarea prin cost 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 Atunci cand o entitate adopta optiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16 (IAS – Standardele Internationale de Contabilitate), activele sunt incluse in bilantul contabil la valoarea justa, dupa cum urmeaza:

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

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

Evaluare teren**4.4. Metoda comparatiei de piata**

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

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

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

4.4.4. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), data ofertei, localizare, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, 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.

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

Extras Carte Funcira	Suprafata teren [mp]	Categoria de folosinta	Localizare
34894 – Resita	2.118,00	curti-constructii	Resita, zona cartier Minda

4.4.6. 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.

4.4.7. 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.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita, zona str. Livezilor	intravilan Resita	499	13	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
Resita, str. Mozart	intravilan Resita	700	15	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
Resita, zona cartier Doman	intravilan Resita	8.632	10	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare

4.4.9. 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.

4.4.10. 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.

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

4.4.12. 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: **6 EUR/mp (respectiv 27 RON/mp).**

4.4.13. Valoarea de piata (rotunjita), astfel estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren, este de: **12.710 EUR (respectiv 56.340 RON)**.

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

Evaluare constructii

4.5. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

- inspectarea proprietatii pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a 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 – septembrie 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.

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

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

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

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

4.5.9. Astfel, in evaluarea 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.

4.5.10. 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]
Cladire – Padoc	3.370	14.940
Cladire – Casa de locuit, Anexa, Padoc	8.310	36.840
Cladire – Anexa	450	1.990

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

Evaluare imobile

4.6. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

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

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

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

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

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

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

4.6.7. 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 0,3 – 1,0 EUR/mp/luna, aferenta unor proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare cuprins in intervalul 50%-60%, in functie de marimea spatiului, de zona in care sunt amplasate constructiile, de utilitatea prezenta si de potentialul lui viitor, 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 8 % – 12 % (8% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 12,5 ani, iar 12% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 8,3 ani) si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 10,5 %.

4.6.8. In zona au fost analizate nivelul si evolutia preturilor si a chiriilor percepute pe piata pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat ca, nivelul chiriilor pentru proprietati cu destinatie similara difera in functie de gradul de finisare al spatiului, de nivelul la care se afla acesta in ansamblul cladirii, de destinatia prezenta si dotarile existente, de zona in care este amplasat imobilul, de utilitatea prezenta si de potentialul ei viitor etc.

4.6.9. Gradul de ocupare

Intervalul de 50%-60%, aferent 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.

4.6.10. Rata de capitalizare (R_c)

In cazul nostru, specific pietei imobiliare din zona, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietatile imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a estimat ca fiind reala o rata de capitalizare de 10,5 %.

4.6.11. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

In cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activelor evaluate: impozitul pe cladire, asigurarea obligatorie, cheltuielile de exploatare - intretinere. In general pe piata proprietatilor cu destinatie similara, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli (exploatare - intretinere) nu depasesc 10 % din venitul brut anual obtinut din inchirierea spatiului.

4.6.12. Valoarea de piata estimata si rata de capitalizare:

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

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

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

4.6.13. In acest context, valorile estimate (rotunjite) prin metoda capitalizarii veniturilor din chirii, pentru proprietatile imobiliare situate in localitatea Resita, zona cartier Minda (Padoc pentru caini), jud. Caras-Severin, sunt:

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Cladire – Padoc	3.600	15.960
Cladire – Casa de locuit, Anexa, Padoc	8.640	38.300
Cladire – Anexa	390	1.730

4.6.14. O prezentare centralizata a valorilor proprietatilor 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 proprietatilor imobiliare evaluate (teren si constructii), situate in localitatea Resita, zona cartier Minda (Padoc pentru caini) 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 capitalizarea veniturilor din chirii (constructii).

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

Proprietati imobiliare	Suprafata [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	2.118,00	12.710	56.340
Cladire – Padoc	280,00	3.600	15.960
Cladire – Casa de locuit, Anexa, Padoc	209,95	8.640	38.300
Cladire – Anexa	18,00	390	1.730
Total	-	25.340	112.330

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, neincluzand posibilele fluctuatii ale pietei imobiliare in viitor.

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

5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.9. Valoarea este subiectiva.

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

CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatilor, inspectie ce a fost efectuata la data de 06.11.2013;
- 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

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

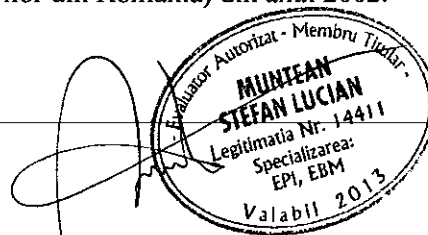
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

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 CLADIRI – ABORDAREA PRIN COST**
 - **EVALUARE CLADIRI – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
- **PLAN DE DELIMITARE SI DEZMEMBRARE A CORPULUI DE PROPRIETATE**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATI IMOBILIARE**

CENTRALIZATOR EVALUARE - "Teren + Constructii" (Resita, zona cartier Minda - "Padoc Caini", 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	34894 - Resita	2,118.00		12,710	56,340
2	Cladire - Padoc	34894 - Resita	233.33	280.00	3,600	15,960
3	Cladire - Casa de locuit, Anexa, Padoc	34894 - Resita	174.96	209.95	8,640	38,300
4	Cladire - Anexa	34894 - Resita	15.00	18.00	390	1,730
Total					25,340	112,330

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	2,118.00	499	700	8,632
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		13.0	15.0	10.0
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		13.00	15.00	10.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		11.70	13.50	9.00
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		11.70	13.50	9.00
4. Localizare zona	cartier Minda	zona str. Livezilor	zona str. Mozart	cartier Doman
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	0%
Pret corectat		9.36	10.80	9.00
5. Acces (in zona)	drum pamant / pietruit (cca 500 m de la asfalt)	drum pietruit	drum pietruit / piatra cubica	drum pietruit
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		8.42	9.72	8.10
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curti-constructii (cu constructii, platforma bet.)	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		6.74	7.78	6.48
7. Utilitati	curent el.	curent, apa, gaz	toate utilitatile	curent, apa
Valoarea corectiei (%)		-15%	-20%	-10%
Pret corectat		5.73	6.22	5.83
8. Suprafata	2,118.00	499	700	8,632
Corectie procentuala		-10%	-10%	10%
Pret corectat		5.16	5.60	6.42
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		5.16	5.60	6.42
10. Frontul stradal (deschiderea)	da (mare)	dublu	11	50
Valoarea corectiei (%)		0%	10%	0%
Pret corectat		5.16	6.16	6.42
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		5.16	6.16	6.42
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		5.16	6.16	6.42
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		5.16	6.16	6.42
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		5.16	6.16	6.42
Total corectie bruta		7.84	9.96	4.75
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	6.00 EUR/mp	27.00 RON/mp		
	12,710 €	56,340 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 - septembrie 2013 (Fisa nr. 60)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI**Proprietate imobillara - Cladire Padoc (P)**

1. ADRESA: localitatea Resita, zona cartier Minda - "Padoc Caini", judetul Caras-Severin

Proprietar: Statul Roman

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 280.00
 - arie desfasurata (mp) Ad cca. 280.00
 - arie utila (mp) Au cca. 233.33
 - inaltime medie (m) cca. 2.00

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	195.00	74.10	6.64%
Zidarie din caramida	mc	0.5100	981.30	500.46	44.84%
Geamuri simple	mp	0.1000	41.50	4.15	0.37%
Tencuieli interioare	mp	1.9000	43.50	82.65	7.41%
Zugraveli interioare	mp	2.8000	8.00	22.40	2.01%
Spoieli exterioare	mp	1.5000	8.00	12.00	1.08%
Vopsit tamplarie	mp	0.8000	19.50	15.60	1.40%
Tencuieli exterioare	mp	1.5000	59.50	89.25	8.00%
Ferestre simple	mp	0.1000	271.00	27.10	2.43%
Usi simple	mp	0.2000	381.00	76.20	6.83%
Tavanitul planseului	mp	1.0000	42.90	42.90	3.84%
Sarpanta	mp	1.2000	43.00	51.60	4.62%
Invelitoare	mp	1.2000	43.00	51.60	4.62%
Astereala din scandura bruta	mp	1.2000	28.00	33.60	3.01%
Diverse	%	3.0000	0.00	32.51	2.91%
TOTAL				1,116.12	100.00%
				EUR	70,496
				EUR/MP	252

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

252

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare nesatisfacatoare
 * starea tehnica nesatisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica: 68.20%

* Constructii 50%
 * Inchideri si compartimentari 60%
 * Finisaje 80%
 * Instalatii 100%

5.2. Neadecvare functionala 75.00%

5.3. Depreciere din cauze externe 40.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

3,370	EUR
14,940	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 - septembrie 2013 (Fisa nr. 55)**FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI****Proprietate imobiliara - Cladire Casa de locuit, Anexa, Padoc (P)**1. ADRESA: localitatea Resita, zona cartier Minda - "Padoc Caini", judetul Caras-Severin
Proprietar: Statul Roman

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 280.00
 - arie desfasurata (mp) Ad cca. 280.00
 - arie utila (mp) Au cca. 233.33
 - inaltime medie (m) cca. 2.50

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (RON / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.3600	59.00	21.24	30.47	0.98%
Umpluturi si compactari	mc	0.1100	27.30	3.00	4.31	0.14%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2500	61.00	15.25	21.88	0.70%
Beton armat	mc	0.0300	811.00	24.33	34.91	1.12%
Beton simplu	mc	0.3000	339.60	101.88	145.75	4.67%
Scari din lemn	ml	0.0300	142.20	4.27	6.12	0.20%
Zidarii	mc	0.6100	981.30	598.59	858.85	27.52%
Tamplarie din lemn	mp	0.3500	330.30	115.61	165.87	5.32%
Geamuri simple	mp	0.2000	41.80	8.36	11.99	0.38%
Pardosea din beton simplu	mp	0.1370	91.50	12.54	17.99	0.58%
Pardoseli din dusumea	mp	0.5600	135.00	75.60	108.47	3.48%
Tencuieli interioare	mp	3.5000	58.70	205.45	294.78	9.45%
Vopsitorii interioare	mp	0.1760	26.20	4.61	6.62	0.21%
Zugraveli interioare	mp	3.3240	15.30	50.86	72.97	2.34%
Tencuieli exterioare	mp	0.9000	81.90	73.71	105.76	3.39%
Trotuare din beton simplu	mp	0.3820	71.10	27.16	38.97	1.25%
Planseu din lemn pod	mp	1.0000	201.00	201.00	288.39	9.24%
Podina din lemn pod	mp	1.0000	79.20	79.20	113.63	3.64%
Sarpanta	mp	1.0000	63.00	63.00	90.39	2.90%
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	1.7920	82.50	147.84	212.12	6.80%
Jgheaburi si burlane	ml	0.5000	29.30	14.65	21.02	0.67%
Streasina infundata	mp	0.2670	84.00	22.43	32.18	1.03%
Sobe	cahle	3.0000	31.00	93.00	133.43	4.28%
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	0.00	39.44	56.59	1.81%
Bransament electric	lei	1.0000	50.30	50.30	72.17	2.31%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1.5000	6.90	10.35	14.85	0.48%
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	5.00	5.00	7.17	0.23%
Alte instalatii comune	%	2.0000	0.00	1.69	2.42	0.08%
Diverse, organizare, proiectare	%	5.0000	0.00	104.89	150.49	4.82%
TOTAL				2,175.24	3,120.56	100.00%
			EUR	137,391		
			EUR/MP	491		

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

491

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

nesatisfacatoare

* starea tehnica

nesatisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

66.40%

* Constructii 50%
 * Inchideri si compartimentari 60%
 * Finisaje 80%
 * Instalatii 90%

5.2. Neadekvare functionala

70.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

40.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

8,310	EUR
36,840	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 - septembrie 2013 (Fisa nr. 55)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI**Proprietate imobiliara - Cladire Anexa (P)**

1. ADRESA: localitatea Resita, zona cartier Minda - "Padoc Caini", judetul Caras-Severin
 Proprietar: Statul Roman

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 18.00
 - arie desfasurata (mp) Ad cca. 18.00
 - arie utila (mp) Au cca. 15.00
 - inaltime medie (m) cca. 2.50

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (RON / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.3600	59.00	21.24	30.47	0.98%
Umpluturi si compactari	mc	0.1100	27.30	3.00	4.31	0.14%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2500	61.00	15.25	21.88	0.70%
Beton armat	mc	0.0300	811.00	24.33	34.91	1.12%
Beton simplu	mc	0.3000	339.60	101.88	145.75	4.67%
Scari din lemn	ml	0.0300	142.20	4.27	6.12	0.20%
Zidarii	mc	0.6100	981.30	598.59	858.85	27.52%
Tamplarie din lemn	mp	0.3500	330.30	115.61	165.87	5.32%
Geamuri simple	mp	0.2000	41.80	8.36	11.99	0.38%
Pardosea din beton simplu	mp	0.1370	91.50	12.54	17.99	0.58%
Pardoseli din dusumea	mp	0.5600	135.00	75.60	108.47	3.48%
Tencuieli interioare	mp	3.5000	58.70	205.45	294.78	9.45%
Vopsitorii interioare	mp	0.1760	26.20	4.61	6.62	0.21%
Zugraveli interioare	mp	3.3240	15.30	50.86	72.97	2.34%
Tencuieli exterioare	mp	0.9000	81.90	73.71	105.76	3.39%
Trotuare din beton simplu	mp	0.3820	71.10	27.16	38.97	1.25%
Planseu din lemn pod	mp	1.0000	201.00	201.00	288.39	9.24%
Podina din lemn pod	mp	1.0000	79.20	79.20	113.63	3.64%
Sarpanta	mp	1.0000	63.00	63.00	90.39	2.90%
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	1.7920	82.50	147.84	212.12	6.80%
Jgheaburi si burlane	ml	0.5000	29.30	14.65	21.02	0.67%
Streasina infundata	mp	0.2670	84.00	22.43	32.18	1.03%
Sobe	cahle	3.0000	31.00	93.00	133.43	4.28%
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	0.00	39.44	56.59	1.81%
Bransament electric	lei	1.0000	50.30	50.30	72.17	2.31%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1.5000	6.90	10.35	14.85	0.48%
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	5.00	5.00	7.17	0.23%
Alte instalatii comune	%	2.0000	0.00	1.69	2.42	0.08%
Diverse, organizare, proiectare	%	5.0000	0.00	104.89	150.49	4.82%
TOTAL				2,175.24	3,120.56	100.00%
			EUR	8,832		
			EUR/MP	491		

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

491

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

nesatisfacatoare

* starea tehnica

nesatisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

66.40%

* Constructii 50%
 * Inchideri si compartimentari 60%
 * Finisaje 80%
 * Instalatii 90%

5.2. Neadekvare functionala

75.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

40.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

450	EUR
1,990	RON

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	2572
Zilua	01
Luna	02
Anul	2013

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 34894
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. CF vechi: Nr. 13088 UAT Resita
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13088 UAT Resita)

TEREN

Adresa: Neidentificata

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 4405 Top: 362/ 13/ a/ 1/ b/ 1/ a/ 2	Din acte: 2118; Masurata: -	Teren, in suprafata de 2118,14 mp

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: 4405 Top: 362/ 13/ a/ 1/ b/ 1/ a/ 2	Neidentificata	Padoc pentru cai

B. Partea II. (Foale de proprietate)

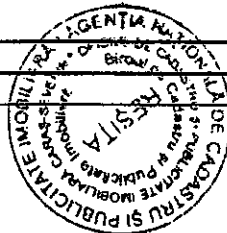
CARTE FUNCIARA NR. 34894
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
842 / 01.01.1979	
Decret nr. 119/1948	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 STATUL ROMAN	(provenita din conversia CF 13088 UAT Resita)
15188 / 22.11.2006	
Adeverinta nr. 15457, din 30.10.2006, emis de Consiliul Local Resita	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.1
1 STATUL ROMAN	-

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 34894
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 34894

Comuna/Oras/Municipiu: Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13088 UAT Resita)

TEREN

Adresa: Neldentificata

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 4405 Top: 362/ 13/ a/ 1/ b/ 1/ a/ 2	-	Teren, in suprafata de 2118,14 mp

* 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	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	-	Din acte:2118; Masurata:-	-	-	362/ 13/ a/ 1/ b/ 1/ a/ 2	Teren in suprafata de 2118,14 mp

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 4405 Top: 362/ 13/ a/ 1/ b/ 1/ a/ 2	constructii anexa	Din acte:-; Masurata:-	Cu acte	Padoc pentru cai

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. CS11734/01-02-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
05/02/2013

Asistent-registrator,
IONELA MARINELA TIMOFTE

Data eliberării
06.02.2013

(semnătura)

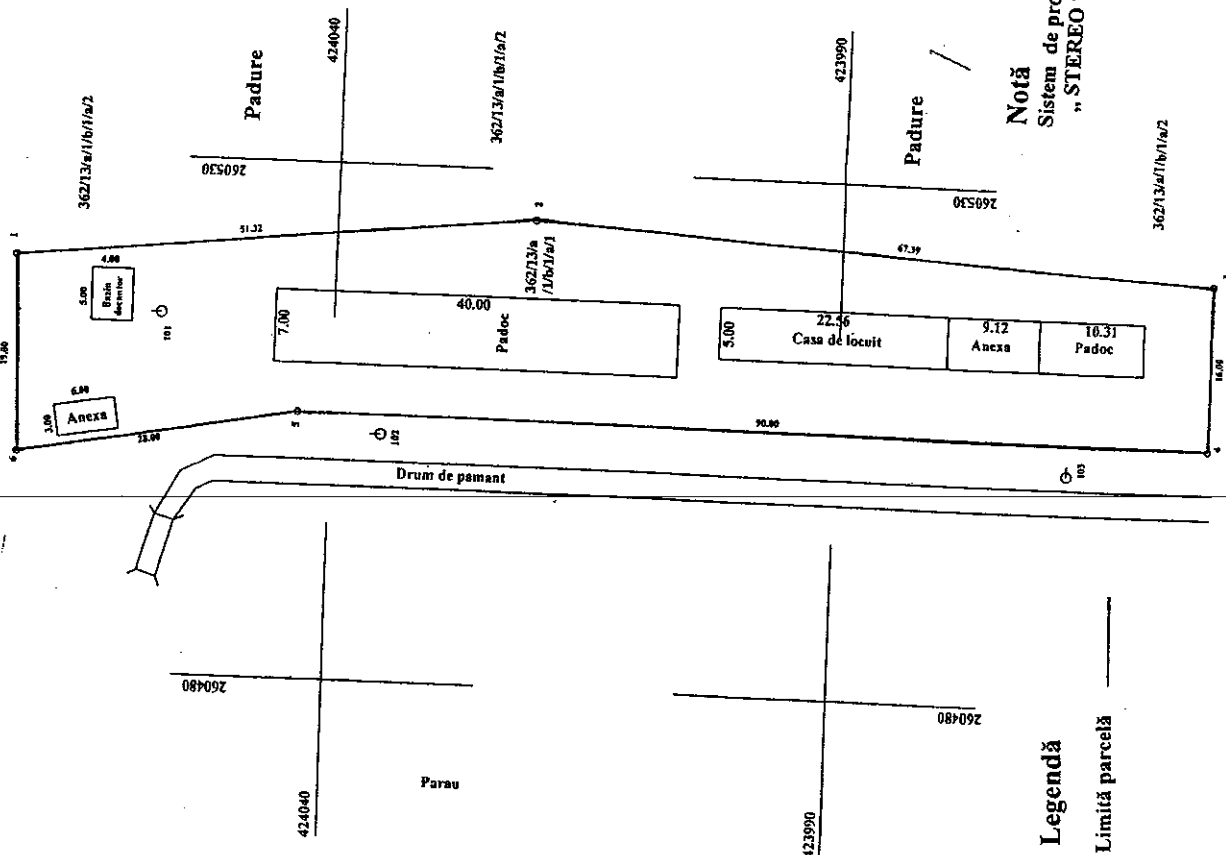
Referent,

(parafa și semnătura)

**PLAN DE DELIMITARE ȘI DEZMEMBRARE A CORPULUI DE
PROPRIETATE (intravilan) SCARA 1: 500**

Județul Caraș – Severin
Teritoriul administrativ: REȘITA
Cod SIRUTA 50 807
Corpul de proprietate:
Str.
Top. 362/13/a/1/b/1/a

Numele și prenumele proprietarului:
Statul Român
Sediul: Petru Maior nr. 2
Localitatea: REȘIȚA
Județul Caraș – Severin



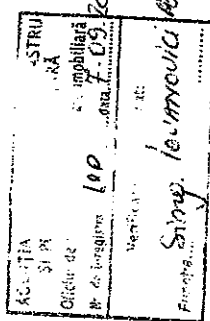
Legendă
Limită parcelă

Notă
Sistem de proiectie
„STEREO 70”

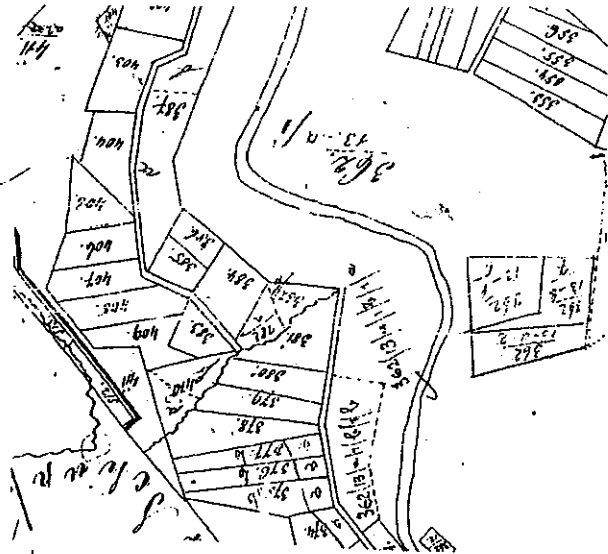
AVIZAT
Primar ~~Lă~~viu Spătaru



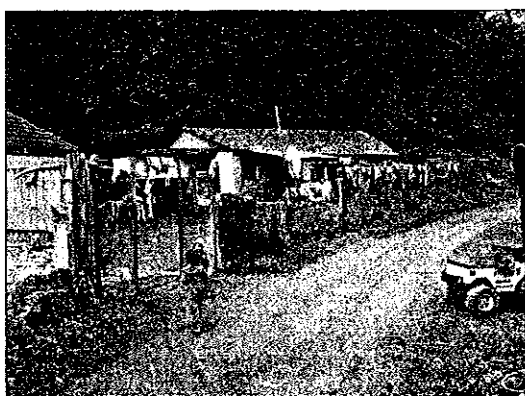
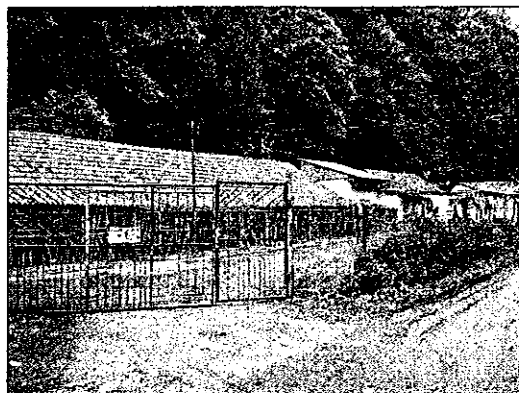
AVIZAT
O.C.P.I. Caraş – Severin



SCHIȚĂ C.F.
fără scară



Teren si Constructii – Resita, zona cartier Minda (Padoc pentru caini), judetul Caras-Severin:



CAIET DE SARCINI

privind licitația publică pentru vânzarea imobilului Padoc pentru câini (clădiri + teren aferent) în suprafață de 2118 mp înscris în C.F 34894, nr. cad. 4405, nr. top 362/13/a/1/b/1/a/2 situat administrativ în Reșița, str.Minda nr.28 și care nu se mai află în exploatare

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Imobilul Padoc pentru câini ce nu mai este exploatat, supus vânzării, situat în Reșița, str. Minda nr.28, este proprietatea privată a Statului Român, conform CF nr. 34894 Reșița, nr. Cad.4405 nr. Top 362/13/a/1/b/1/a/2.
- 1.2. Pe suprafață totală de 2118 mp teren este edificat imobilul Padoc pentru câini, compus din clădire –padoc, clădire-casă de locuit și clădiri- anexe.

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 sa confere personalitate obiectivului .
- 2.3. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate si protecția mediului , respectandu-se normele P.S.I. si cele sanitare .
- 2.4. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.
- 2.5. Unde este cazul se vor prevedea soluții de deviere a rețelelor și utilităților existente în zonă, care vor fi executate și plătite de cumpărător.

III. ELEMENTE DE PRET

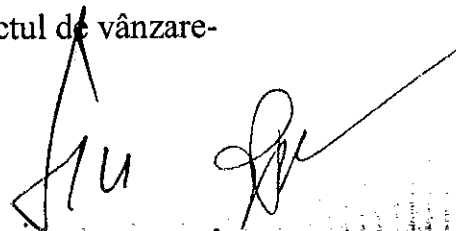
- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 25.340 euro echivalentul a 112.330 lei ,conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA.
- 3.2 Plata se va face înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

V. DISPOZIȚII FINALE

- 5.1 Drepturile si 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 si aprobat si a autorizației de construire emisa de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

5.4 Toate lucrările privind devierea rețelor 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 SI AGRICULTURĂ

JUCA PAVEL CRISTIAN

COMPARTIMENT JURIDIC ȘI EXECUTĂRI SILITE
ALBAI RAMONA



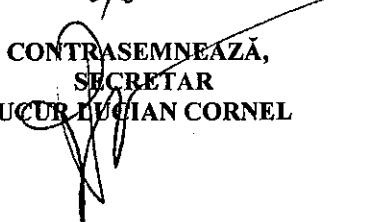
**COMP. IDENT., ÎNREG., PUBL. IMOB.
ȘI REGISTRU SPAȚII VERZI**

RAMACEA DANIELA

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SECĂȘAN DUMITRU**





**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR**

BUCUR LUCIAN CORNEL

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

privind licitația publică pentru vânzarea imobilului Padoc pentru câini (clădiri + teren aferent) în suprafață de 2118 mp înscris în C.F 34894, nr. cad. 4405, nr. top 362/13/a/1/b/1/a/2 situat administrativ în Reșița, str. Minda nr.28 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 Padoc pentru câini (clădiri + teren aferent) , 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.I), 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 1.123 lei reprezentând 1% din prețul minim de pornire a licitației și suma de 11.233 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 Administarea 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 paricipare 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

pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANTII

8. În vederea participării la licitație ,ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.
9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.
10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:
 - a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;
 - b) dacă oferta este descalificată ;
 - c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la Serviciul pentru Administrarea Spațiilor Construite;Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației .
11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la casieria organizatorului sau pot fi plătite prin virament în contul RO 40 TREZ 1815006 XXX000144, cod fiscal 15082955.
12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția proprietarului și nu se mai poate retrage fiind înregistrat ca avans la prețul de cumpărare.

III. DIPOZITII FINALE

13. Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații, fiind valabilă dacă sunt cel puțin doi ofertanți care licitează în condițiile prevăzute la pct 7, lit.f) și g).În caz contrar , licitația nu va mai avea loc, amânându-se pentru o dată ulterioară.
14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces verbal în care se va arăta modul cum a decurs aceasta ,prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.
- 15.Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, 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.

