

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 210

din 30.10. 2012

privind aprobarea valorii rezultate din raportul de evaluare nr.11804/31.08.2012 pentru proprietatea imobiliară –Construcții “Ștrand 1 Mai” situat în Reșița ,Str.Primăverii nr.3-5 aparținând domeniului public al Municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din 30.10 2012;

Având în vedere expunerea de motive și raportul de specialitate al Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

Luând în considerare raportul de evaluare înregistrat cu nr. 11804/31.08.2012 întocmit de S.C. MS Business Partners S.R.L.;

Ținând cont Hotărârea de Consiliul Local nr. 48/28.02.2012 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Reșița la data de 31.12.2011,cu modificările și completările ulterioare

În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.81/28.08.2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare

Ținând cont Hotărârea Guvernului nr.532/2002,privind atestarea domeniului public al județului Caraș-Severin,precum și al municipiilor,orașelor și comunelor din județul Caraș –Severin;

În baza Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare

Ținând cont de Legea nr.51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice cu modificările și completările ulterioare

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 49 alin. (1) și art. 115 alin. (1) lit. b) și alin. (3) și din Legea nr. 215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă valoarea rezultată din raportul de evaluare nr.11804/31.08.2012, pentru proprietatea imobiliară –Construcții “Ștrand 1 Mai” situat în Reșița ,Str.Primăverii nr.3-5 aparținând domeniului public al Municipiului Reșița, județul Caraș –Severin conform anexei nr.1,care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se însușește raportul de evaluare nr. 11804/31.08.2012 , pentru proprietatea imobiliară – Construcții “Ștrand 1 Mai” situat în Reșița ,Str.Primăverii nr.3-5 aparținând domeniului public al Municipiului Reșița, județul Caraș –Severin conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre,anexă ce face parte integrantă din aceasta.

Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”- Compartimentul Financiar Contabil și Venituri, urmând ca prin grija acestuia să se realizeze măsurile necesare efectuării mențiunilor în evidențele contabile.

Art. 4 Hotărârea intră în vigoare la data comunicării.

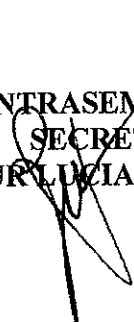
Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Consiliului Județean al Județului Caraș-Severin;
- Direcției Buget, Finanțe – Contabilitate, Resurse Umane;
- Serviciului public – „ Direcția Impozite și Taxe ”;
- Serviciului public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, Compartiment Contabilitate și Venituri, Serviciul Evidență, Actualizare și Control Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARȘALIC JARO NORBERT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR LUZIAN-CORNEL

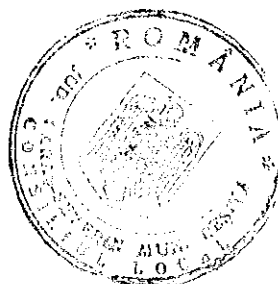


Anexa nr. 1
la H.C.L.Nr. 210 din 30.10.2012

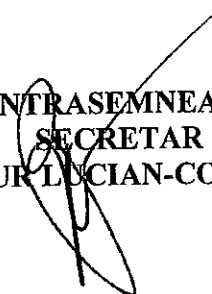
Prețul de referință a construcției rezultat din raportul de evaluare a construcției Ștrand 1 Mai
situat în Reșița, Str. Primăverii nr. 3-5

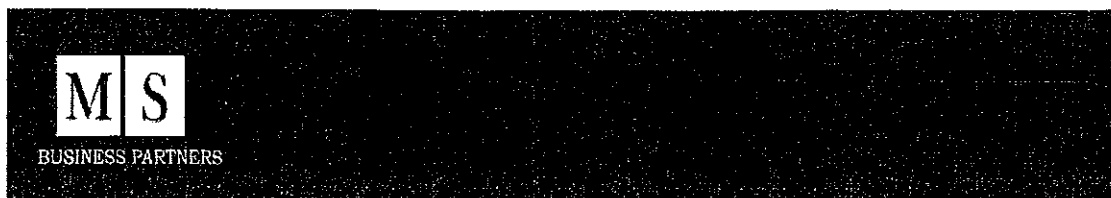
Nr crt	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoarea de piață [lei]
1	Ștrand 1 Mai Str. Primăverii nr. 3-5		1.588.340,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARȘALIC JARO NORBERT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR LUCIAN-CORNEL





RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATILE IMOBILIARE
– Constructii (“Strandul 1 Mai”) –
localitatea Resita, str. Primaverii nr. 3-5,
judetul Caras-Severin

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiul Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR

- data raportului: 30.08.2012 -

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUAT: Proprietati imobiliare (constructii - “Strandul 1 Mai”)

LOCALIZARE: localitatea Resita, str. Primaverii nr. 3-5, judetul Caras-Severin

BENEFICIAR: Consiliul Local al Municipiul Resita

EXTRAS CF: 34323 - Resita

DATA EVALUARII: 29.08.2012

CURS VALUTAR: 1 EUR = 4,46(65) RON

SCOPUL EVALUARII: Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea inscrierii rezultatului in evidentele contabile

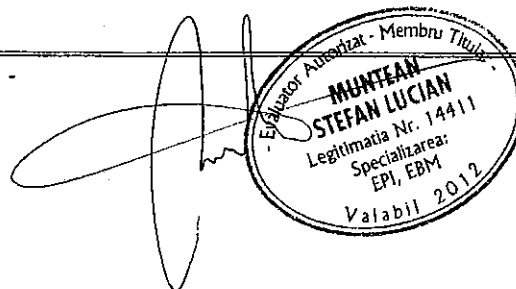
OBSERVATII: In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate ale pietei specifice

OPINIA EVALUATORULUI:

Valorile de piata (rotunjite), pentru proprietatile imobiliare (constructii - “Strandul 1 Mai”) situate in localitatea Resita, str. Primaverii nr. 3-5, judetul Caras-Severin, sunt estimate la:

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Constructii - “Strandul 1 Mai”	355.610	1.588.340

- Valorile estimate in prezentul raport nu contin TVA.
- Estimările prezentate in tabelul de mai sus nu fac referire si la valoarea terenului aferent proprietatilor imobiliare
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- In conditii de interese speciale aferente unei vanzari fortate pretul obtinut va putea diferi de valoarea estimata.



CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 10
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE	 13
Generalitati	13
Evaluare teren	14
Evaluare imobile	16
Evaluare bazine	17
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 20
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 21
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietati imobiliare	
Evaluare imobile – abordarea prin venit	
Evaluare teren – comparatia de piata	
Evaluare bazine – abordarea prin cost	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Plan de amplasament si delimitare; Plan parter constructii	
Copie – Contract de concesiune	
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 (constructii - "Strandul 1 Mai"), situate pe str. Primaverii nr. 3-5, localitatea Resita, judetul Caras-Severin (o descriere mai detaliata a proprietatii este prezentata la cap. 2 "Descrierea proprietatilor imobiliare").

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

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

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

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii august a anului 2012.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 29.08.2012.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,46(65) 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 care fac dovada proprietatii (copie Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietatilor imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatilor imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafata aferenta proprietatilor imobiliare evaluate (suprafata utila, construita si desfasurata a constructiilor);
- plan de amplasament si delimitare; plan parter constructii;
- copie Contract de concesiune.

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

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

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

1.6.4. Surse bibliografice:

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

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

1.6.5. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Insectia proprietatii a fost realizata la data de 27.08.2012, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

- o Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.);
- o Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- o Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- o Se presupune ca, copia dupa Extrasul de Carte Funciara (anexat la acest raport), pus 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;
- o Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- o Proprietatile nu au fost masurate de reprezentantii S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte si in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar;
- o Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a spatiului dupa o eventuala vanzare;
- o Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a cladirilor si/sau bazinelor si nu a efectuat studii geotehnice ale terenurilor, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului, precum si in urma discutiilor cu beneficiarul;
- o Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirilor si/sau bazinelor, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- o 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;
- o Evaluatorul a inspectat personal proprietatile imobiliare, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- o Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- o 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.);
- o Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;

- Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut intotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimarile evidentiate.

Conditii limitative:

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

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Calificarea profesionala

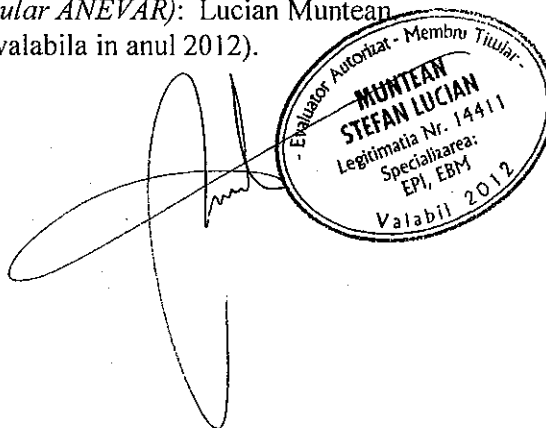
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).

Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatile imobiliare – constructii “Strandul 1 Mai”, conform datelor puse la dispozitie de catre beneficiar, situate pe str. Primaverii nr. 3-5, 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. 34323 - Resita (provenita din conversia pe hartie a CF nr. 4951 – Resita Montana), 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, str. Primaverii nr. 3-5, judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care sunt amplasate proprietatile imobiliare supuse evaluarii este o zona periferica a localitatii Resita.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatile imobiliare se realizeaza din str. Primaverii, pe un drum asfaltat, pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere nu se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun, care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte cladiri cu destinatie rezidentiala (case);
- deal, padure.

2.6. Amenajari si utilitati in zona

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

2.7. Descriere proprietati imobiliare – teren

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;
- categoria actuala a terenului: curti-constructii;
- localizarea terenului: Resita, str. Primaverii nr. 3-5;

- frontul stradal (deschiderea): da;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1E;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- 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	Suprafata utila [mp]	Suprafata construita [mp]	Suprafata desfasurata [mp]
Cladire – restaurant	520,83	625,00	625,00
Cladire – club	160,74	192,89	192,89
Cladire – motel pt. cazare	140,94	172,80	172,80
Cladire – motel pt. cazare	140,94	172,80	172,80
Cladire – motel pt. cazare	140,94	172,80	172,80
Cladire – terasa taraneasca	83,00	99,60	99,60
Bazin mare (nefunctional)		4.000,0	
Bazin mic (functional)		760,0	

Descriere – Cladire restaurant:

- regim de inaltime: P;
- fundatii din beton;
- structura de rezistenta: metalica;
- inchideri si compartimentari: caramida;
- acoperis tip terasa cu invelitoare din tabla;
- tamplarie: pvc cu geam termopan, lemn;
- pardoseli: gresie, parchet, mocheta;
- zugraveli simple: lavabila.

Descriere – Cladire club:

- regim de inaltime: P;
- fundatii din beton;
- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: caramida;
- acoperis tip terasa cu invelitoare din tabla;
- tamplarie: pvc cu geam termopan, lemn;
- pardoseli: gresie, parchet;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli simple: lavabila.

Descriere – Cladire motel pt. cazare:

- regim de inaltime: P;
- fundatii din beton;

- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: caramida;
- acoperis tip terasa cu invelitoare din tabla;
- tamplarie: pvc cu geam termopan, lemn;
- pardoseli: gresie, mocheta;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli simple: lavabila.

Descriere – Cladire Terasa taraneasca:

- regim de inaltime: P;
- inchideri si compartimentari: caramida;
- acoperis tip terasa cu invelitoare din tabla;
- tamplarie: pvc cu geam termopan, lemn;
- pardoseli: gresie;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli simple: lavabila.

Descriere – Bazin mare:

- nefunctional;
- structura: beton armat;
- finisaje: beton;
- adancime: 0,40 – 2,00 m.

Descriere – Bazin mic:

- functional;
- structura: beton armat;
- finisaje: gresie, vopsea ulei speciala;
- adancime: pe o suprafata de 25 mp = 0,40 m;
- adancime: pe o suprafata de 360 mp = 1,10 m;
- adancime: pe o suprafata de 375 mp = 1,60 m.

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a constructiilor (la data inspectiei), poate fi prezentata astfel:

- restaurant: finisaje de nivel mediu; stare tehnica satisfacatoare;
- club: finisaje de nivel mediu; stare tehnica satisfacatoare;
- motel: finisaje de nivel mediu; stare tehnica satisfacatoare;
- terasa taraneasca: finisaje de nivel mediu; stare tehnica satisfacatoare;
- bazin mare: nefunctional (nu a mai fost folosit si nici nu s-au facut lucrari de intretinere de foarte mult timp);
- bazin mic: functional (stare tehnica satisfacatoare).

2.9.2. Constructiile au suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului.

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 proprietatilor.

3.2.2. Proprietatile imobiliare analizate sunt formate din: constructii “Strandul 1 Mai”. Proprietatile au o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces si utilitati.

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip comercial - agrement, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind localitatea Resita, iar restrans zona – str. Primaverii nr. 3-5, Municipiul Resita.

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 din a doua jumatate a anului 2008 si pana in prezent, 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. In prezent, oferta de astfel de proprietati este destul de scazuta. Cresterea exploziva a preturilor de tranzactionare din ultimul timp (pana la sfarsitul anului 2008) si criza imobiliara ce defineste piata in prezent, a atras dupa sine un fenomen de incetinire a 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, chirieasii sau clientela pe care o poate atrage).

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

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 4 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp preturile au scazut cu cca 30%-40%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Resita).

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

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

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

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

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

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

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

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

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

3.6.6. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. ~~Alternativ~~ Alternativ ~~de utilizare~~ de utilizare posibile si permisibile legal ale spatiului: destinatie comerciala - agrement.

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";
- 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 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.ro-imobile.ro; www.terenuri.net etc.);
- agentii imobiliare, diversi agenti economici producatori sau comercianti de materiale de constructii, diverse publicatii locale de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- preturi de oferta pentru 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 capitalizarea veniturilor din chirii (imobile) si abordarea prin comparatia de piata (teren), respectiv abordarea prin cost (bazine).

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.

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

4.5.6. 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.

4.5.7. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate in zone similare ale localitatii:

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona Calea Timisorii	Intravilan Resita	4.000	15	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona str. Valiugului	Intravilan Resita	1.590	33	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona str. Ciresului	Intravilan Resita	5.755	40	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.5.8. 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.

4.5.9. 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 la drum);
- inclinatia terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situatia juridica a terenului (sarcini);
- restrictii vanzare/revanzare.

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

4.5.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a estimat o valoare unitara de 7 EUR/mp (31 RON/mp).

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

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

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

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

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

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

- o chirie lunara de 2,0 – 4,0 EUR/mp/luna aferenta unei proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare cuprins in intervalul 70% - 80%, 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 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 10,0%.

4.6.9. In zona au fost analizate nivelul si evolutia preturilor si a chiriilor, precum si nivelurile de pret percepute pe piata pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat ca, nivelul chiriilor pentru proprietati similare difera in functie de gradul de finisare existent, de numarul de camere existente si dotarile eferente etc.

4.6.10. Gradul de ocupare

Intervalul de 70% - 80% aferent gradului de ocupare pentru cladirile evaluate, este dat de dimensiunile spatiului, ocuparea efectiva a spatiului, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii.

4.6.11. 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 comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a estimat ca fiind reala o rata de capitalizare de 10,0%.

4.6.12. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

4.6.13. In cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat: taxe si impozite, asigurari, in contextul in care cheltuielile de reparatii pentru aducerea spatiului la functionalitatea normala sunt suportate de proprietar, iar cheltuielile curente si de intretinere sunt suportate de catre chirias. 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.

4.6.14. Valoarea de randament estimata si rata de capitalizare:

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

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

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

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

4.6.16. Mentionam faptul ca, pentru estimarea valorilor aferente constructiilor, din valorile estimate prin capitalizarea veniturilor din chirii, s-a scazut valoarea terenului aferent fiecarei constructii in parte.

Evaluare bazine

4.7. Abordarea prin cost

4.7.1. 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.

4.7.2. 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.

4.7.3. 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.

4.7.4. 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.

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

- inspectarea proprietatilor pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acestora;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a bazinului si a subansamblelor componente;
- pretul de reconstructie de nou conform: "Evaluarea rapida a constructiilor – Cladiri si constructii speciale pentru sanatate, asistenta sociala, cultura fizica si agrement (MatrixRom)";
- stabilirea deprecierei cumulate (fizica, functionala si din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de constructie prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorata deprecierei cumulate mai sus amintite, care se aplica ulterior la suprafata proprietatii evaluate.

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

4.7.7. 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).

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

- *deterioare fizica* = este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente: depreciere fizica recuperabila si nerecuperabila (se refera la elemente deteriorate fizic care un pot fi corectate in prezent);
- *neadecvare functionala* = este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru defecte care necesita adaugiri, defecte care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de defecte 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.

4.7.9. 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 proprietatii imobiliare evaluate.

4.7.10. 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 (constructii - “Strandul 1 Mai”), situate in localitatea Resita, str. Primaverii nr. 3-5, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata - valorile rezultate prin abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii (imobile) si abordarea prin cost (bazine).

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatile imobiliare situate in localitatea Resita, str. Primaverii nr. 3-5, judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietati imobiliare	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Constructii - “Strandul 1 Mai”	355.610	1.588.340

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

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

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

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

5.6. 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 27.08.2012;
- 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 ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Posed cunostintele, competenta si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod eficient si in conexiune cu Standardele Internationale de Evaluare 2011;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in prezentul raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

6.1. Scurta prezentarea a evaluatorului:

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).

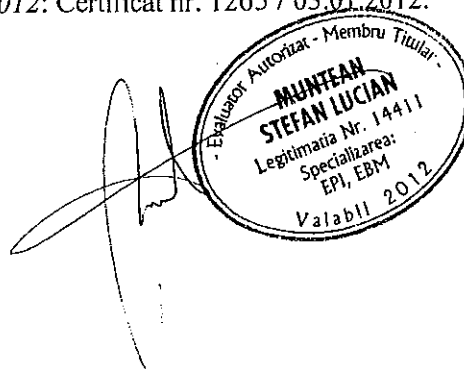
Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

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

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

Profesia: inginer-economist.



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	-	4,000	1,590	5,755
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		15	33	40
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		15.00	33.00	40.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		13.50	29.70	36.00
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13.50	29.70	36.00
4. Localizare zona	str. Primaverii	zona Calea Timisorii	zona str. Valiugului (zona Minda)	zona str. Ciresului
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	10%
Pret corectat		13.50	29.70	39.60
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		13.50	29.70	39.60
6. Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan (cu constr.)	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-30%	-30%	-30%
Pret corectat		9.45	20.79	27.72
7. Utilitati	toate - in zona	in zona	toate in zona	in zona
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		9.45	20.79	27.72
8. Suprafata	-	4,000	1,590	5,755
Corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		7.56	16.63	22.18
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		7.56	16.63	22.18
10. Frontul stradal (deschiderea)	da	da	> 20	85
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-10%	-30%
Pret corectat		6.80	14.97	15.52
11. Inclinatia terenului (panta)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		6.80	14.97	15.52
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		6.80	14.97	15.52
13. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		6.80	14.97	15.52
14. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		6.80	14.97	15.52
Total corectie bruta		8.20	18.03	31.68
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		7.00 EUR/mp	31.00 RON/mp	

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

Evaluarea Rapida a Cladirilor si Constructiilor Speciale pentru Sanatate, Asistenta Sociala Cultura Fizica
si Agrement (catalog 5) - FISA NR. 18
(Catalog de reevaluare nr. 119)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
Proprietate imobiliara - Piscina (nefunctionala)

1. ADRESA: Resita, str. Primaverii nr. 3-5

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac cca 4,000.00
- adancimea (m) cca 0,40 - 2,00

3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE:

3.1. Valoare unitara (ROL / mp)

Categorii de lucrari	Valoare de inlocuire [ROL/mp]
aria suprafetei de apa - tip II	930.00
pentru finisajul peretilor si fundului cu ciment sclivisit (in locul placajului)	-113.00
pentru lipsa instalatiilor electrice de iluminat a spatiului din jurul bazinului	-45.00
pentru lipsa instalatiei de filtrare a apei, a instalatiei de pompare a conductelor de legatura intre instalatiile bazinelor si instalatia de filtrare	-410.00
	362.00

Indice de actualizare (CETR - Expertiza tehnica 116 - octombrie 2010)	19,434.876
---	------------

Indice de actualizare "K2" (curs valutar - RON / EUR: oct. 2010 - august 2012)	1.046
--	-------

3.2. Valoarea de inlocuire [RON]

2,374,932.26

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT:

* conditii de exploatare proaste
* starea tehnica proasta

4.1. Gradul de uzura fizica:

* Constructii 75.00%
* Finisaje 50%
* Instalatii 100%
100%

4.2. Neadekvare functionala

90.00%

4.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

Evaluarea Rapida a Cladirilor si Constructiilor Speciale pentru Sanatate, Asistenta Sociala Cultura Fizica
si Agrement (catalog 5) - FISA NR. 18
(Catalog de reevaluare nr. 119)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI**Proprietate imobiliara - Piscina (functionala)**

1. ADRESA: Resita, str. Primaverii nr. 3-5

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac cca 760.00
- adancimea (m) cca 0,40 - 1,60

3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE:

3.1. Valoare unitara (ROL / mp)

Categorii de lucrari	Valoare de inlocuire [ROL/mp]
aria suprafetei de apa - tip II	1,080.00
pentru finisajul peretilor si fundului cu gresie (in loc de faianta)	-40.00
pentru lipsa instalatiilor electrice de iluminat a spatiului din jurul bazinului	-59.00
pentru lipsa instalatiei de filtrare a apei, a instalatiei de pompare a conductelor de legatura intre instalatiile bazinelor si instalatia de filtrare	-490.00
	491.00

Indice de actualizare (CETR - Expertiza tehnica 116 - octombrie 2010)	19,434.876
---	------------

Indice de actualizare "K2" (curs valutar - RON / EUR: oct. 2010 - august 2012)	1.046
--	-------

3.2. Valoarea de inlocuire [RON]

612,037.10

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT:

* conditii de exploatare

bune

* starea tehnica

satisfacatoare

4.1. Gradul de uzura fizica:

37.50%

* Constructii

40%

* Finisaje

40%

* Instalatii

30%

4.2. Neadecvare functionala

10.00%

4.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE**
 - **EVALUARE IMOBILE – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
- **EVALUARE BAZINE – ABORDAREA PRIN COST**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
 - **PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE;
PLAN PARTER CONSTRUCTII**
 - **COPIE – CONTRACT DE CONCESIUNE**
 - **FOTOGRAFI – PROPRIETATI IMOBILIARE**

CENTRALIZATOR EVALUARE - Constructii "Stradul 1 Mai" (Resita, str. Primaverii nr. 3-5, judetul Caras-Severin):

Denumire proprietate imobiliara	Extras CF	Suprafata utila [mp]	Suprafata construita [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Cladire - restaurant	34323 - Resita	520.83	625.00	153,130	683,960
Cladire - club	34323 - Resita	160.74	192.89	33,370	149,050
Cladire 1 - motel pt. cazare	34323 - Resita	140.94	172.80	29,230	130,560
Cladire 2 - motel pt. cazare	34323 - Resita	140.94	172.80	29,230	130,560
Cladire 3 - motel pt. cazare	34323 - Resita	140.94	172.80	29,230	130,560
Cladire - terasa taraneasca	34323 - Resita	83.00	99.60	13,640	60,920
Bazin mare (nfunctional)	34323 - Resita	4,000.00		9,970	44,530
Bazin mic (functional)	34323 - Resita	760.00		57,810	258,200
				355,610	1,588,340

Evaluare - proprietati imobiliare (metoda randamentului):

Nr. crt.	Denumirea proprietate imobiliara	Sc [mp]	Sd [mp]	Su [mp]	Chirie [EUR/mp]	Grad de ocupare	Chirie brut [EUR/luna]	Chirie brut [EUR/an]	Chelt. [10%]	Chirie net [EUR/an]	Rata de capitalizare [%]	Valoare de randament estimata [EUR]	Valoare de randament estimata [RON]
1	Cladire - restaurant	625.00	99.60	83.00	2.00	80%	133	1,594	159	1,434	10.0%	14,340	64,050
2	Cladire - club	192.89	192.89	160.74	2.50	80%	321	3,858	386	3,472	10.0%	34,720	155,080
3	Cladire 1 - motel pt. cazare	172.80	172.80	140.94	2.50	80%	282	3,383	338	3,044	10.0%	30,440	135,960
4	Cladire 2 - motel pt. cazare	172.80	172.80	140.94	2.50	80%	282	3,383	338	3,044	10.0%	30,440	135,960
5	Cladire 3 - motel pt. cazare	172.80	172.80	140.94	2.50	80%	282	3,383	338	3,044	10.0%	30,440	135,960
6	Cladire - terasa taraneasca	99.60	99.60	83.00	2.00	80%	133	1,594	159	1,434	10.0%	14,340	64,050
TOTAL		1,436	1,436	1,187								297,880	1,330,480

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 34323
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. CF vechi: Nr. 4951Resita Montana
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4951Resita Montana)

TEREN

Adresa: Resita

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 588/ 1/ 1	27830	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 588/ 1/ 1	Resita	STRANDUL 1 MAI

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 34323
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrier privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
246 / 01.01.1983			
	Lege		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, nationalizare si realizare proprie, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 , A1.1	B2, B3
	1 STATUL ROMAN	(provenita din conversia CF 4951Resita Montana)	
2	Drept de administrare operativa directa asupra constructiilor IJGCL Caras-Severin	A1.1	
3	Drept de administrare operativa directa asupra terenului :Consiliul Popular al Municipiului Resita	A1	
		(provenita din conversia CF 4951Resita Montana)	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 34323
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrier privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
2339 / 01.03.2005			
	Contract de concesiune nr. 16629/2004		
1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioada de 49 ani	A1 , A1.1	
	1 SC COMALEX SRL SEDIU IN RESITA	(provenita din conversia CF 4951Resita Montana)	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 34323
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4951 Resita Montana)

TEREN

Adresa: Resita

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinta
Top: 588/ 1/ 1	-	-

* 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. parcelă	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	-	27830	-	-	588/1/1	-

Date referitoare la constructii

Nr. crt.	Numar	Destinatia constructie	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: C1 Top: 588/ 1/ 1	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	STRANDUL 1 MAI

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CS1205/10-02-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
14/02/2012

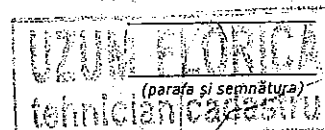
Asistent-registrator,
IANAS ROSETI

Referent,

Data eliberării,

15/04/2012

(semnătura)



*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referință stereo 70 și nu este opozabilă tertilor, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

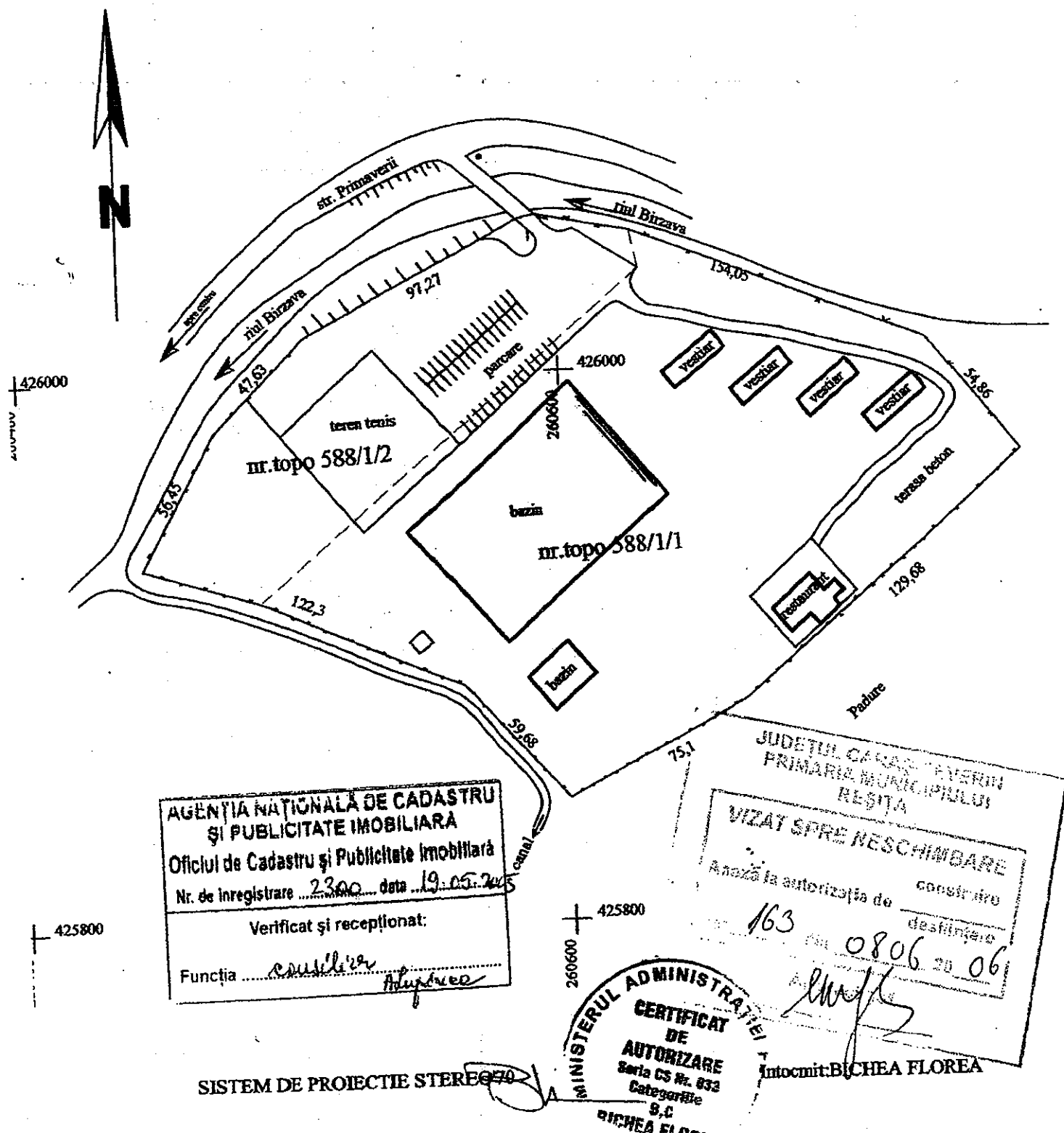
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

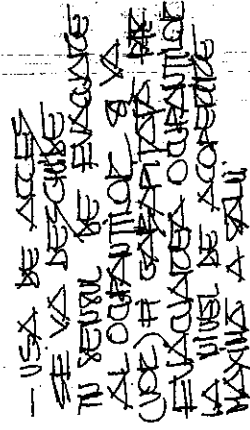
4

Scara 1:2000

Județul Caraș Severin
Teritoriul adm. Resita Montana
Cod SIRUTA 50807
Adresa imobilului
Str. Primaverii

Proprietar:
STATUL ROMAN
Reșita Piata 1 Decembrie 1918
Județul Caraș Severin





VERIFICATOR/ EXPERT	NUMÉ	Semnatura	CERINȚA AT	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA
			Data	Pr. nr. 4/2006
			02. 2006	Beneficiar: S.C. COMALEX S.R.L. prin Mușcatu Ionel - Lucien Mun. Restia, jud. Caraș - Severin, str. G. Enescu nr. 4
				LUCRARI DE REAMENAJARE INCINTA
				STRAND MUNICIPAL - str. Primaverii nr. 3-5
				MAGAZIN 1 - BAR - PROPUNERE
				Plan
				PLAN PARTER

ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL RESITA
CONSILIUL LOCAL

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr.16.629 din 16.11. 2004

CAP.I PARTI CONTRACTANTE

*Consiliul Local al municipiului Resita , prin Serviciul public - Directia pentru Administrarea domeniului public si privat al municipiului Resita , cu sediul in Resita, str.P.Maior, nr.2, judetul Caras-Severin, reprezentat prin director executiv Radoi Mircea, avand calitatea de **CONCENDENT** ,*

si
S.C.COMALEX S.R.L. cu sediul in Resita, str.George Enescu , nr.4, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J 11/713/1991 , C.U.I. 1056735 / 04.12.1992 , avand contul nr. RO 83 RZBR 0000060002949833 deschis la Raiffeisen Bank SA , reprezentata prin Mutascu Lucian , posesor al Cartii de identitate seria KS. nr. 000841 eliberata de Politia Resita la data de 25.09.1999, in calitate de **CONCESIONAR**,

in temeiul Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor , al prevederilor HCL nr.113 / 31.08.2004 precum si al Procesului-verbal de licitatie din data de 05.11.2004, incheie prezentul contract de concesiune .

CAP.II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul prezentului contract il constituie concesiunea Bazei de agrement "Strand municipal" (teren si constructii) situat in Resita, str.Primaverii , nr. 3 - 5 , in scris in C.F. nr. 1557 Resita Montana , cu nr. top. 588/1/1 si 588/1/2 , proprietate publica a municipiului Resita , cu o suprafata desfasurata de 38.030 mp. , din care :

- teren liber de constructii de 29.530 mp.;
- teren cu constructii de 8.500 mp.;

Art.2 Activitatea ce se va desfasura in imobil (constructii si teren) este de agrement .

CAP.III DURATA CONCESIUNII

Art.3 Durata concesiunii este de 49 de ani, incepand cu data intocmirii contractului de concesiune .

Art.4 Durata concesiunii poate fi prelungita pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala, cu acordul ambelor parti, exprimata prin act aditional.

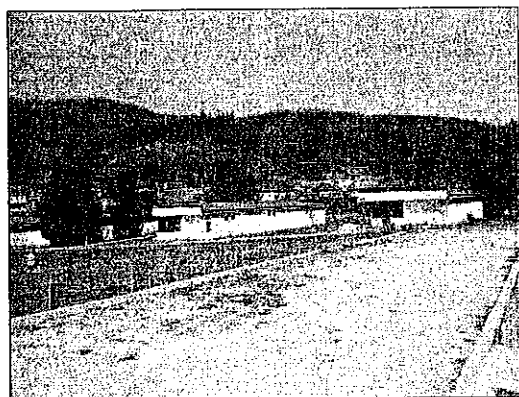
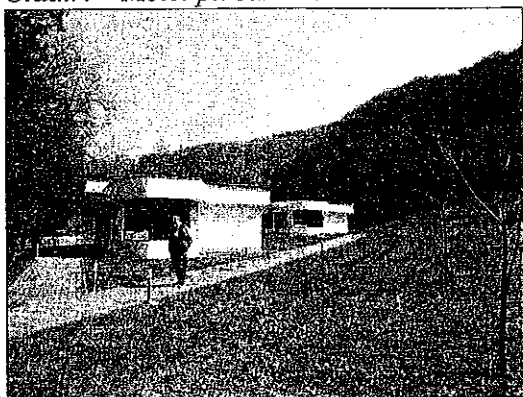
Art.5 Concesionarul va notifica pe concendent cu 60 de zile inainte de expirarea termenului contractual despre intentia sa de prelungire a contractului .

CAP.IV PRETUL CONCESIUNII

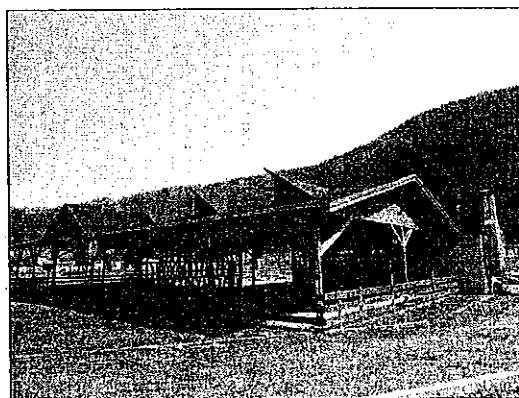
Art.6 Pretul concesiunii, denumit in continuare redeventa, este contravaloarea in lei a sumei de 5.500 Euro / an, la cursul zilei in care se efectueaza plata, conform prevederilor H.C.L. 113/2004 si ale prevederilor procesului verbal de licitatie din 05.11.2004, la care se adauga cota de T.V.A. in conditiile prevederilor legale .

Art.7 Se acorda o perioada de gratie de 3 (trei) ani de la data incheierii contractului de concesiune , conform H.C.L. 113 / 2004 .

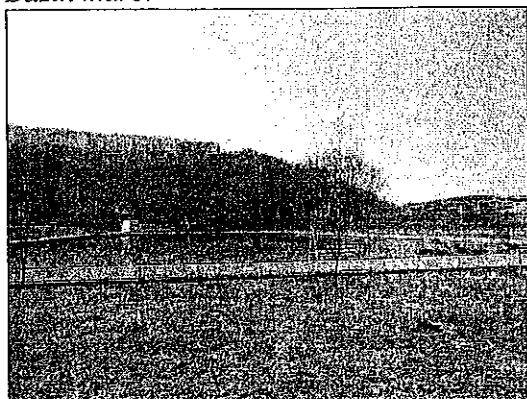
Cladiri – Motel pt. cazare:



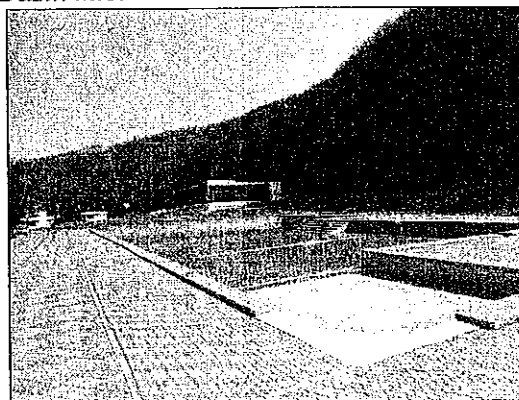
Cladire – terasa taraneasca:



Bazin mare:

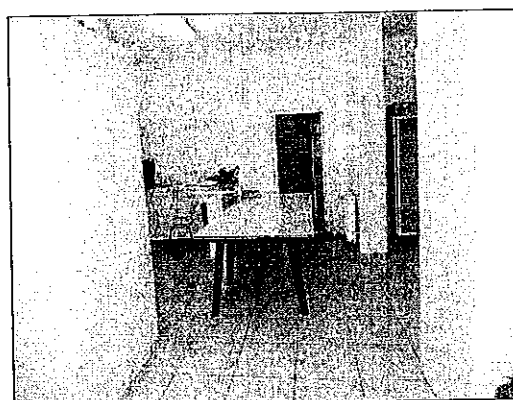
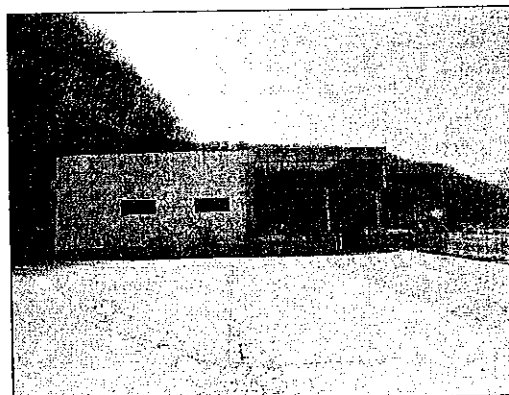
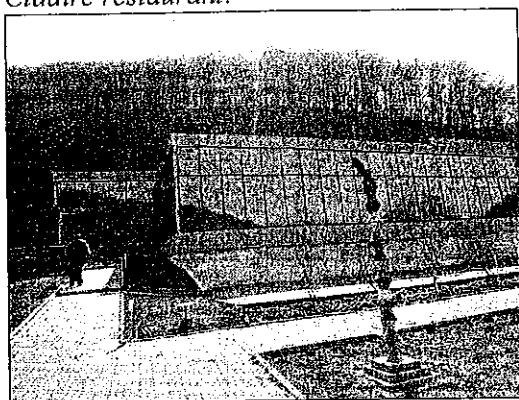


Bazin mic:



Construcții "Strandul 1 Mai" – Resita, str. Primaverii nr. 3-5, județul Caras-Severin:

Cladire restaurant:



Cladire – club:

