

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.232
din 30.09.2013

privind vânzarea prin licitație publică a spațiului situat administrativ în Reșița ,
str.Traian Lalescu nr.18, parter, înscris în CF nr.30196-C1-U5 Reșița nr.top 135/P/1
precum și a terenului aferent

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

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

În conformitate cu raportul de evaluare nr. 12162 din 14.08.2013 întocmit de SC MS Business Partners SRL .;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă vânzarea, prin licitație publică a spațiului situat administrativ în Reșița, str.Traian Lalescu nr.18, parter, înscris în CF nr.30196-C1-U5 Reșița nr.top 135/P/1 precum și a terenului aferent .

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare nr.12162 din 14.08.2013 .întocmit de SC MS Business Partners SRL pentru vânzarea spațiului situat administrativ în Reșița, str.Traian Lalescu nr.18, parter și a terenului aferent , 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 minim de pornire al licitației să fie de 121 440 lei la care se adaugă cota legală de TVA.

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

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

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

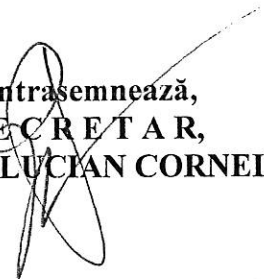
Art 8 Prezenta hotărâre se comunică :

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

Președinte de ședință,
DURUȚ GABRIEL DUMITRU



Contrasemnează,
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL





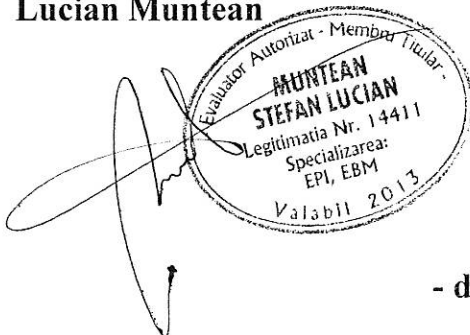
BUSINESS PARTNERS

RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA
- "Spatiu comercial 1" (CF: 30196-C1-U5 - Resita) -
localitatea Resita, str. Traian Lalescu nr. 18, parter,
judetul Caras-Severin

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR

- data raportului: 12.08.2013 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (spatiu comercial)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, str. Traian Lalescu nr. 18, sp. com. 1, parter, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	30196-C1-U5 – Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	06.08.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,41(11) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata estimata (rotunjita), pentru proprietatea imobiliara (spatiu comercial) situata in localitatea Resita, str. Traian Lalescu nr. 18, sp. com. 1, parter, judetul Caras-Severin, este:

Proprietate imobiliara	Suprafata [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren (cota parte)	99,70	5.280	23.290
Spatiu comercial (constructie)	125,52	22.250	98.150
Total	-	27.530	121.440

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

CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare spatiu – abordarea prin comparatia de piata	13
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	15
Evaluare spatiu – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	17
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 19
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 20
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliara	
Evaluare spatiu – abordarea prin comparatia de piata	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Evaluare spatiu – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Fotografii proprietate imobiliara	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare îl constituie Consiliul Local al municipiului Resita prin Serviciul Public – 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 evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (spatiu comercial), situată în localitatea Resita, str. Traian Lalescu nr. 18, sp. com. 1, parter, judetul Caras-Severin, așa cum este ea prezentată în Cap. 2 “Descrierea proprietății imobiliare”.

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

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

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unui expert autorizat, exprimată pe baza standardelor naționale și internaționale în vigoare.

1.3. Data evaluării și moneda raportului

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

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 06.08.2013.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,41(11) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se considera a fi adecvată doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor de pe piața imobiliară specifică etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

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

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

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietatii imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafata aferenta proprietatii imobiliare evaluate (suprafata cota parte teren, respectiv suprafata utila si construita a spatiului).

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.

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii imobiliare evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de 06.08.2013, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

- Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.), respectand cerintele mentionate in documentatia de atribuire si in caietul de sarcini;
- Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca, copia dupa Extrasul de Carte Funciara (anexata la acest raport), pusa la dispozitie de catre beneficiar, este valabila, iar informatiile din cuprinsul ei corespunde in totalitate cu cele inregistrate in prezent, la Birou de Carte Funciara, in caz contrar evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere;
- Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- Se presupune ca suprafetele incluse in acest raport corespund in totalitate cu realitatea;
- Proprietatea nu a fost masurata de reprezentantii S.C MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte si in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar;
- Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a terenului dupa o eventuala vanzare;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a spatiului 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, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea proprietatii, fata de opiniile prezentate in acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliara, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare (la data evaluarii) se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Metoda comparatiei de piata a fost aplicata in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (efectuate in localitatea Resita), din diverse surse (diverse site-uri de specialitate, anunturi publicitare de profil, agentii imobiliare, informatii de la alte persoane fizice sau juridice etc.);
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;

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

Conditii limitative:

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

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

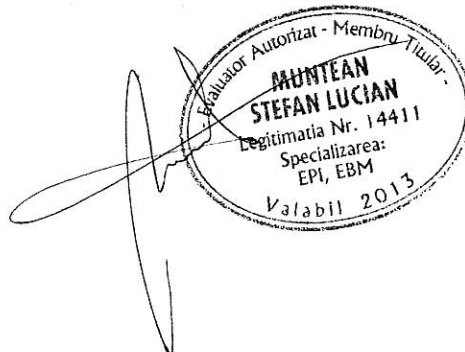
1.9. Calificarea profesionala

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2013).

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

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara - *spatiu comercial*, conform informatiilor puse la dispozitie de catre beneficiar, situata pe str. Traian Lalescu nr. 18, sp. com. 1, parter, 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. 30196-C1-U5 – Resita, aferent proprietatii supuse evaluarii (vezi Cap. Anexe).

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

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata pe str. Traian Lalescu nr. 18 (la parterul unei constructii cu regim de inaltime P+2). Cartierul (zona) in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii este o zona cu destinatie rezidentiala / comerciala a localitatii.

2.4. Accesul

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

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare de tip rezidential (case de locuinte);
- Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara (< 200 m);
- SC TMK Resita SA (< 500 m);
- Inspectoratul Teritorial de Munca (< 500 m).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

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

2.6. Descriere proprietate imobiliara - cota parte teren

Extras de Carte Funciara	Nr. topo	Suprafata teren cota parte [mp]
30196-C1-U5 – Resita	135/P/1	99,70

- proprietatea imobiliara este situata in intravilanul localitatii Resita;
- localizarea proprietatii: str. Traian Lalescu, localitatea Resita;
- categoria terenului: curti-constructii;
- forma terenului: cota parte;
- frontul stradal (deschiderea): cota parte;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre proprietatea evaluata: drum asfaltat;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): S+P+2E;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite);

2.8. Descriere proprietate imobiliara - spatiu (constructie)

Proprietate imobiliara	Suprafata utila [mp]	Suprafata construita [mp]
Spatiu comercial	96,55	125,52

Descriere tehnica cladire si spatiu :

- regim de inaltime cladire: P+2E;
- nivelul la care se afla spatiul: parter;
- fundatia din caramida;
- structura de rezistenta: caramida;
- inchideri si compartimentari: zidarie din caramida;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- acoperis constructie: tip sarpana pe structura din lemn cu invelitoare din tigla.
- pardoseli spatiu: gresie, parchet, ciment mozaicat;
- zugraveli simple: lavabila, vopsea in ulei, huma;
- tamplaria exterioara: rama metalica cu sticla (tip vitrina);
- tamplarie interioara: lemn;
- incalzirea se poate face cu ajutorul unei pe gaz.

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a imobilului - spatiu comercial (la data inspectiei) este: satisfacatoare, cu finisaje de nivel inferior.

2.9.2. Spatiul comercial a suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului si a lipsei intretinerii (nu au fost efectuate investitii si/sau lucrari de reparatii si intretinere).

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

3.2.2. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: spatiu comercial. Proprietatea are facilitatile necesare functionarii: acces si utilitati (curent, apa, canal si gaz).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip - comercial, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona: str. Traian Lalescu, localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare din zona, 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, chiriasii 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 30%-50%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare locale).

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 proprietatii ar putea fi: spatiu comercial.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare";
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 "Evaluarea terenului";
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a proprietatilor imobiliare, aprobat prin HG 2139/2004.

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

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

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare (spatiu comercial), s-a folosit: abordarea prin comparatia de piata in cazul terenului (cota parte) si spatiului, in timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii a fost considerata drept metoda de control.

4.1.4. Metoda comparatiei de piata a fost aplicata, in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile, din diverse surse (site-uri de specialitate, anunturi publicitare, agentii imobiliare, informatii de la persoane fizice sau juridice).

4.1.5. Fiecare abordare se bazeaza pe principiul substitutiei, din care se intelege ca pretul unei proprietati, stabilit pe o piata data, este limitat de preturile platite in mod frecvent pentru proprietati competitive pe acelasi segment de piata, de alternativele financiare pentru investirea banilor in alte domenii si de costul de constructie a unei noi proprietati sau de adaptare a unei proprietati vechi la o utilizare similara cu cea a proprietatii de evaluat.

4.1.6. Se considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea asupra acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

Evaluare proprietate imobiliara

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

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 profesioniști 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 – spatiu

4.5. Abordarea prin comparatia de piata

4.5.1. Abordarea prin comparatia de piata considera ca preturile proprietatilor sunt stabilite de piata. Valoarea de piata poate fi deci calculata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive de pe segmentul respectiv de piata.

4.5.2. Aceasta abordare 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 un bun un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara un alt bun cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.”

4.5.3. Aceasta metoda este una globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectata in mass-media sau alte surse de informare.

4.5.4. Metoda consta in analiza unor tranzactii recente de proprietati imobiliare similare sau comparabile cu subiectul. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei pieti active, cu multe tranzactii de proprietati imobiliare cu caracteristici asemanatoare.

4.5.5. In cazul de fata, exista date pe piata imobiliara locala, referitoare la oferte de pret pentru proprietati imobiliare cu caracteristici si finisaje similare.

4.5.6. Analiza pietei locale a relevat cele mai importante criterii de diferentiere a spatiilor ca fiind: localizarea, suprafata si amenajarile, in ordinea mentionata. Data fiind importanta localizarii, am pastrat drept comparabile din baza de date avuta la dispozitie doar cladiri situate in acelasi perimetru, respectiv spatii cu suprafete cat mai apropiate de cea a proprietatii evaluate.

4.5.7. Pe baza datelor si informatiilor culese de la agentii imobiliare ce activeaza in localitate, din diverse publicatii de specialitate, de pe diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.spatiicomerciale.ro; www.tocmai.ro; www.romimo.ro; www.mercador.ro; www.publi24.ro etc.) si in urma inspectarii locatiei si a proprietatii imobiliare, au fost selectate o serie de proprietati imobiliare similare.

4.5.8. Aceste oferte de pret aferente proprietatilor comparabile au fost apoi corectate in baza unor elemente de comparatie specifice. Elementele de comparatie sunt caracteristici specifice ale proprietatii si tranzactiilor care determina diferentele intre preturile platite pentru proprietatea imobiliara.

4.5.9. Mentionam ca, in cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – diverse site-uri de specialitate, publicatii de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuala de 20%, considerandu-se ca aceste preturi se vor negocia.

4.5.10. Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii *spatiului*, au fost:

- dreptul de proprietate;
- conditiile de vanzare;
- data ofertelor comparabilelor analizate;
- localizare;
- accesul la proprietate;
- gradul de confort;
- numarul de incaperi;
- suprafata utila a spatiului;
- teren aferent spatiului;
- etajul la care se afla spatiul in ansamblul cladiri;
- numarul de bai;
- existenta sau nu a boxei / garajului;
- existenta tuturor utilitatilor;
- finisajele aferente;
- dotarile aferente spatiilor: centrala termica;
- dotarile aferente spatiilor: tamplarie exterioara;
- dotarile aferente spatiilor: tamplaria interioara;
- restrictii de (re)vanzare.

4.5.11. Importanta acestor criterii a fost luata in calcul in ordinea in care sunt prezentate mai sus. In capitolul Anexe este prezentata fisa de evaluare prin metoda comparatiilor de piata.

4.5.12. Analizand informatiile mai sus amintite, in corelare cu caracteristicile si amplasarea proprietatii (spatiu comercial) evaluate, apreciem o valoare de piata (rotunjita) a acestuia, estimata prin metoda comparatiei de piata, de: **27.530 EUR (respectiv 121.440 RON)**.

4.5.13. Mentionam ca, valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea terenului (cota parte), respectiv cotele parti comune aferente proprietatii.

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

Evaluare - teren (cota parte)

4.6. Metoda comparatiei de piata

4.6.1. 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."

4.6.2. 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.

4.6.3. 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.

4.6.4. 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.

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

Extras de Carte Funcara	Suprafata cota parte teren [mp]	Categoria de folosinta	Localizare
30196-C1-U5 – Resita	99,70	curti-constructii	Resita, str. Traian Lalescu nr. 18

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

4.6.7. 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: 50 - 80 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
zona centrala (BCR / Hotel Rogge)	intravilan Resita	290	65	prezent	inf. agentii imobiliare

zona G. Cosbuc / M. Eminescu	intravilan Resita	1.555	58	prezent	inf. agentii imobiliare
zona centrala (BCR / Alpha Bank)	intravilan Resita	430	116	prezent	inf. agentii imobiliare

4.6.9. 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.

4.6.10. 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.

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

4.6.12. 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 ajuns la o valoare unitara de: **53 EUR/mp (respectiv 234 RON/mp)**.

4.6.13. Astfel valoarea de piata (rotunjita), estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren (cota parte), este de: **5.280 EUR (respectiv 23.290 RON)**.

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

4.6.15. Astfel, pentru estimarea valorii constructiei, din valoarea estimata prin comparatia de piata (pct. 4.5.12.) se va scadea valoarea terenului cota parte (aferent spatiului):

Proprietate imobiliara	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Spatiu comercial	27.530	121.440
Teren – cota parte	5.280	23.290
Spatiu (constructie)	22.250	98.150

4.7. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

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

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

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

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

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

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

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

- o chirie lunara de 3 EUR/mp/luna, aferenta unor spatii cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare 80%, in functie de marimea spatiului, finisajele existente, nivelul la care se afla acesta in ansamblul cladirii;
- cheltuieli de exploatare in cota procentuala de 10%;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 8 % – 11 % (8% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 12,5 ani, iar 11% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 9,0 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 9,5%.

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

4.7.9. Gradul de ocupare

Cota procentuala de 80% aferenta gradului de ocupare pentru spatiul evaluat, este data de dimensiunile spatiului, ocuparea efectiva a acestuia, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii.

4.7.10. Rata de capitalizare (R_c)

In cazul nostru, specific pietei imobiliare din zona, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietatile imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a estimat ca fiind reala o rata de capitalizare de 9,5 %.

4.7.11. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

In cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe cladire, cheltuielile de intretinere. In general pe piata proprietatilor cu destinatie similara, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli (intretinere) nu depasesc 10 % din venitul brut anual obtinut din inchirierea cladirilor.

4.7.12. Valoarea de piata estimata si rata de capitalizare:

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

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

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

4.7.13. Astfel estimata, valoarea proprietatii imobiliare evaluate este de: **26.340 EUR (respectiv 116.190 RON).**

4.7.14. Mentionam ca, valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea terenului (cota parte), respectiv cotele parti comune aferente proprietatii.

4.7.15. O descriere mai detaliata a metodei, precum si a etapelor descrise anterior, se regaseste in acest raport in Cap. Anexe.

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (spatiu comercial) situata in localitatea Resita, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale - valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata in cazul terenului (cota parte) si a spatiului, in timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii a fost considerata drept metoda de control.

5.2. Astfel, in urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliara (spatiu comercial) situata in localitatea Resita, str. Traian Lalescu nr. 18, sp. com. 1, parter, judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren (cota parte)	99,70	5.280	23.290
Spatiu comercial (constructie)	125,52	22.250	98.150
Total	-	27.530	121.440

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

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

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

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

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

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

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

5.9. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.10. Valoarea este subiectiva.

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

CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 06.08.2013;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- In prezent sunt membru titular UNEAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Posed cunostintele, competenta si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod eficient si in conexiune cu Standardele Internationale de Evaluare 2011;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in prezentul raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

6.1. Scurta prezentarea a evaluatorului:

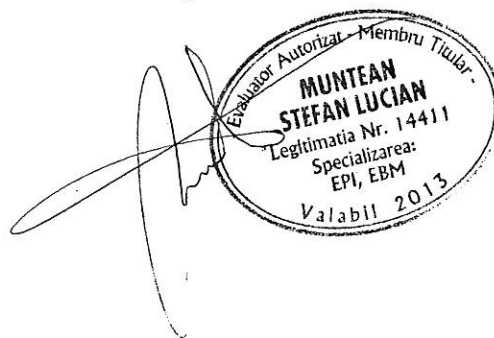
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2013).

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

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

Profesia: inginer-economist.



- **CENTRALIZATOR EVALUATE PROPRIETATE IMOBILIARA**
 - **EVALUARE SPATIU – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
 - **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
 - **EVALUARE SPATIU – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCARA**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

CENTRALIZATOR EVALUARE - "Spatiu comercial I" (Resita, str. Traian Lalescu nr. 18, parter, judetul Caras-Severin):

Denumire proprietate imobiliara	Extras de Carte Funciara	Suprafata utila [mp]		Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren (cota parte)	30196-C1-U5 - Resita	99.70			5,280	23,290
Spatiu comercial (constructie)	30196-C1-U5 - Resita	96.55		125.52	22,250	98,150
Total					27,530	121,440

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (spatiu comercial):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata utila	96.55	230.77	120.00	65.28
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		200,000	120,000	130,600
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		200,000	120,000	130,600
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		160,000	96,000	104,480
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		160,000	96,000	104,480
4. Localizare	str. Traian Lalescu	str. Traian Lalescu	zona Govandari (b-dul. Muncii)	zona Central (b-dul. Republicii)
Valoarea corectiei (%)		0%	-20%	-30%
Pret corectat		160,000	76,800	73,136
5. Acces la proprietate	acces din strada	acces direct din strada	acces direct din strada + prin spate pt aprovizionare	acces direct din strada
Valoarea corectiei (%)		0%	-20%	0%
Pret corectat		160,000	61,440	73,136
6. Gradul de confort	nedecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		152,000	58,368	69,479
7. Numarul incaperi	2	5	3	3
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-7%	-7%
Pret corectat		136,800	54,282	64,616
8. Suprafata utila	96.55	231	120	65
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		57,237	43,676	95,571
9. Cota parte teren	cota parte teren	teren + curte	cota parte	cota parte
Corectie procentuala		-10%	0%	0%
Pret corectat		51,513	43,676	95,571
10. Etajul	parter	parter	parter	parter
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		51,513	43,676	95,571
11. Bai	1 (modesta)	1	1	1
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		46,362	39,309	86,014
12. Boxa / garaj	nu	11 locuri parcare	nu	nu
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-20%	0%	0%
Pret corectat		37,090	39,309	86,014
13. Utilitati	apa curent canal gaz	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		37,090	39,309	86,014
14. Finisaje	inferioare	superioare	medii	medii
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-25%	-20%	-20%
Pret corectat		27,817	31,447	68,811
15. Centrala termica proprie	nu	da	da	nu
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5%	-5%	0%
Pret corectat		26,426	29,875	68,811
16. Tamplarie exterioara	metalica	pvc	pvc/metalica	metalica
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5%	-5%	0%
Pret corectat		25,105	28,381	68,811
17. Tamplarie interioara	lemn	lemn	lemn	lemn
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3%	-3%	-3%
Pret corectat		24,352	27,529	66,747
18. Restrictii vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		24,352	27,529	66,747
Total corectie bruta		96,085	81,865	94,809
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		27,530 EUR		
		121,440 RON		

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

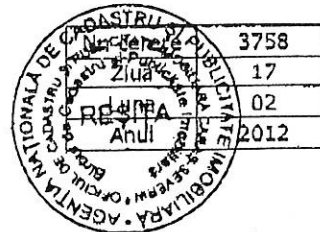
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	99.70	290	1,555	430
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		65	58	116
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		65.00	58.00	116.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		vandut	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	-10%
Pret corectat		65.00	52.20	104.40
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		65.00	52.20	104.40
4. Localizare zona	str. Traian Lalescu	zona centrala (BCR / Hotel Roqge)	zona str. G. Cosbuc / M. Eminescu	zona centrala (BCR / Alpha Bank)
Valoarea corectiei (%)		0%	-5%	-20%
Pret corectat		65.00	49.59	83.52
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		65.00	49.59	83.52
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curti-constructii (comercial, rezid.)	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		65.00	49.59	83.52
7. Utilitati	toate	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		65.00	49.59	83.52
8. Suprafata	99.70	290	1,555	430
Corectie procentuala		-5%	10%	-10%
Pret corectat		61.75	54.55	75.17
9. Forma terenului	cota parte	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		55.58	49.09	67.65
10. Frontul stradal (deschiderea)	cota parte	17	dublu	20
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		52.80	46.64	64.27
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		52.80	46.64	64.27
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		52.80	46.64	64.27
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		52.80	46.64	64.27
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		52.80	46.64	64.27
Total corectie bruta		12.20	21.28	51.73
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	53.00 EUR/mp		234.00 RON/mp	
	5,280 €		23,290 RON	

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (spatiu comercial) :

Suprafata utila (mp)	cca.	96.55
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		3.0
Chiria lunara (EUR/luna)		290
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		3,476
Total VBP (EUR/an)		3,476
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2,781
Total VBE (EUR/an)		2,781
Cheltuieli exploatare, reparatii, intretinere	10%	278
Venit net efectiv (EUR/an)		2,503
Total VNE (EUR/an)		2,503
Rata de capitalizare		9.5%
Multipliator		10.53
Valoare randament (EUR)		26,344
rotunjit		26,340 €
		116,190 LEI

Valoare - teren aferent [EUR]	5,280.00
-------------------------------	----------

Valoare - constructie [EUR]	21,060.00 €
-----------------------------	-------------



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. 30196-C1-U5

Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Nr. CF vechi: Nr. 4639- RESITA MONTANA

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4639- RESITA MONTANA)

Unitate individuala

Adresa: Resita, Strada Traian Lalescu, nr. 18, bloc 18, etaj P, nr. ap. SP.COM.I

Parti comune: Terenul pe care s-au construit apartamentele de la parter =1004,92 mp ,Constructii dependente=86,46 mp ,Curtea=645,62 mp,Subpoarta=37,44 mp ,Acces subsol=10 mp ,Casa scarli=12,91 mp,Grup sanitar=26,11 mp

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 135/ P/ 1	126	-	5,74	99,70	SPATIU COMERCIAL nr I=125,52 mp Din folosinta comuna revine cota de 99,70 mp

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 30196-C1-U5

Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
6240 / 17.12.1998			
	Act		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1
1	STATUL ROMAN		(provenita din conversia CF 4639- RESITA MONTANA)

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 30196-C1-U5

Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 30196-C1-U5
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Unitate individuala

Adresa: Resita, Strada Tralan Lalescu, nr. 18, bloc 18, etaj P, nr. ap. SP.COM.I

Parti comune: Terenul pe care s-au construit apartamentele de la parter =1004,92 mp ,Constructii dependinte=86,46 mp ,Curtea=645,62 mp,Subpoarta=37,44 mp ,Acces subsol=10 mp ,Casa scarii=12,91 mp,Grup sanitar=26,11 mp

Nr. Ent.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 135/ P/ 1	126	-		5,74	99,70	SPATIU COMERCIAL nr I=125,52 mp Din folosinta comuna revine cota de 99,70 mp

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

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

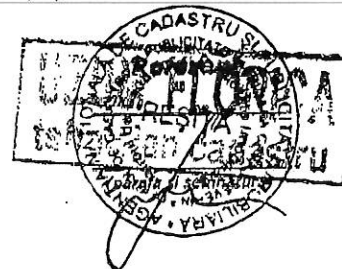
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CS1385/17-02-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
21/02/2012

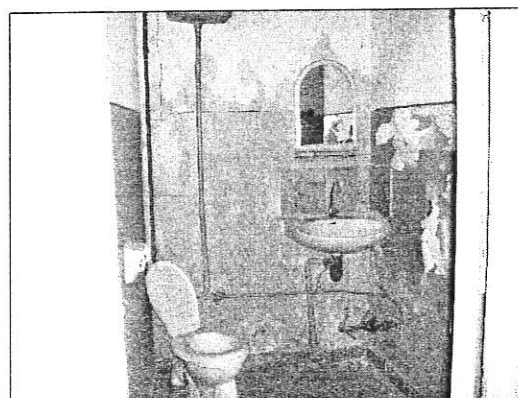
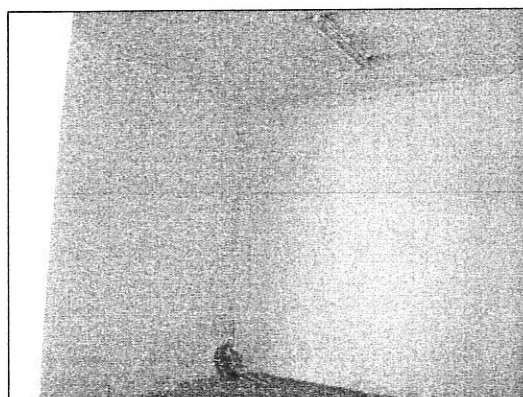
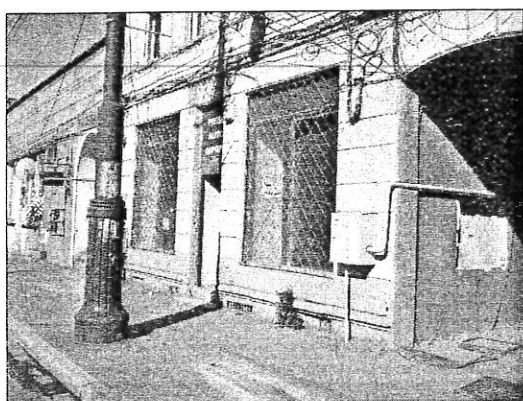
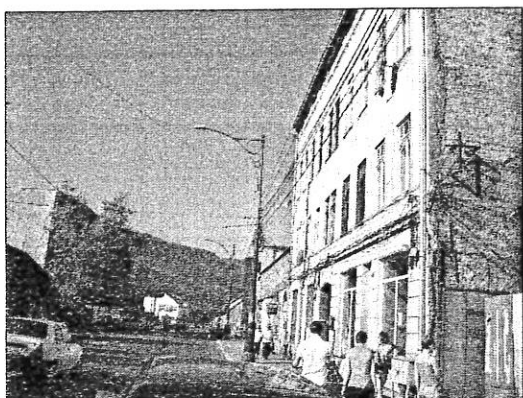
Data eliberării,
21.02.2012

Asistent-registrador,
VALI NICOLAIE SUCIU

(semnatura)



Spatiu comercial 1 – Resita, str. Traian Lalescu nr. 18, parter, judetul Caras-Severin:



CAIET DE SARCINI
***privind licitația publică a spațiului situat administrativ
în Reșița, str.Traian Lalescu nr.18, parter, precum și a
terenului aferent***

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul supus vânzării, este situat în Reșița, str.Traian Lalescu nr.18 , și se află în domeniul privat al Municipiului Reșița, conform CF nr. 30196 -C1-U5 Reșița , nr,top.135/P/1 .
- 1.2. Suprafața spațiului este de 125,52 mp iar cota parte de teren aferent este de 99,70 mp.
- 1.3. Regimul de înălțime este de P+2E fundatia este din cărămidă , structura de rezistență este din cărămidă , tencuieli interioare drișcuite , pardoseli din ciment gresie ,parchet și ciment mozaicat , tencuieli exterioare , acoperiș tip șarpantă pe structură din lemn, cu învelitoare din țiglă , zugrăveli simple cu lavabilă ,vopsea în ulei și humă, instalatie sanitară , de gaz și electrică în stare de nefuncționare. Starea tehnică a imobilului este bună.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTITII

- 2.1. Tratarea arhitecturala va fi in concordanta 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 protectia cladirilor invecinate si protectia 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 121 440 lei ,conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA.
- 3.2 Plata se va face înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUTIONAREA LITIGHIILOR

- 4.1. Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante , în cursul derularii contractului , sunt de competenta organelor judecatoresti.

V. DISPOZITII FINALE

5.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare .

5.2 Dupa cumpărare , realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, modificată și completată prin Legea 453/2001 și ale Legii nr.401/2003.

5.3. Obținerea si plata tuturor avizelor tehnice definitive , necesare realizarii si functionarii investitiei , il privesc pe cumpărător .

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

5.5. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele licitației se pun la dispozitia solicitantilor, contra cost, dupa achitarea sumei de **400 lei**.

ORGANIZATOR,
PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR
Crina Ioan

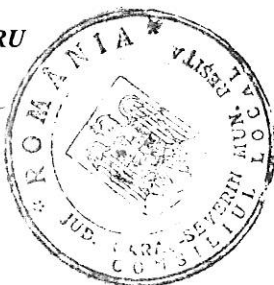
Director executiv
Coordonator ,
Biț Valeria

Serviciul pentru Administrarea
Spațiilor Construite
Coordonator
Schornig Carla

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

Compartiment Locuințe și Spații cu
altă destinație
Moraru Nicoleta

Președinte de ședință,
DURUȚ GABRIEL DUMITRU

Contrasemnează,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
privind licitația publică pentru vânzarea spațiului
situat în Reșița, str.Traian Lalescu nr.18, parter, precum și a terenului aferent

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică , pentru vânzarea spațiului din Reșița str.Traian Lalescu nr.18 parter și a terenului 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.1), până la data de orele, documentatia necesara inscrierii la licitație pentru imobilul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE – PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente :

Pentru persoane juridice :

- a) Cererea de participare la licitație ;
- b) Xerocopie – certificat de înregistrare al societatii comerciale (CUI);
- c) Cazier fiscal emis de Administrația Financiară-Reșița, Valea Domanului nr.2.
- d) Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară , Valea Domanului nr.2
- e) Certificatul constatator emis de Registrul Comerțului (xerox);
- f) Imputernicire din partea societatii comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie si nr.B.I./C.I) ;
- g) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și suma de 12 140 lei , reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;
- h) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local Reșița, emis de Serviciul public –Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Administarea Domeniului Public și Privat al mun.Reșița.
- h) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice la ,SC CET 2010 Reșița SRL , și SC AQUACARAȘ SA
- i) Copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- a) Cererea de participare la licitație
- b) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local emis de Serviciul Public-Direcția Taxe și Impozite respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I./C.I copie xerox
- d) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei fizice la S.C.CET 2010 Reșița SRL și SC AQUACARAȘ SA.
- e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 12140 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.

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

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.
3. Licitatia publică va avea loc în ziua de2013 ,ora, la sediul Primăriei Municipiului Reșița , str.P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1 ,Corp 1, et.1 sala de ședință .
4. Oferta pentru licitație se depune separat într-un singur exemplar, în plic închis, până cel târziu în data de2013- orele
Pe plic se va scrie numele , adresa ofertantului si obiectul licitației.
5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării si prezentării ofertei sale .
6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.
7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele :
 - a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație ;
 - b) oferta trebuie să fie fermă ;
 - c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc ;
 - d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți ;
 - e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea vointei ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a imobilului.
 - f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la prețul minim de 121 440 lei la care se adaugă cota legală de T.V.A, preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim de 1214 lei reprezentând 1% din prețul minim, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru licitație, castigator fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare.
 - g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 2 pași față de prețul minim de pornire a licitației.
 - h) Ofertele intarziate se vor restitui nedesfacute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANTII

8. În vederea participării la licitație ,oferanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.
9. Oferanților 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 retrace oferta sau nu se prezintă la licitație;
 - b) dacă oferta este descalificată ;
 - c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la Serviciul pentru Administarea Spațiilor Construite;Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației .
11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la casieria organizatorului sau pot fi platite prin virament în contul RO 40 TREZ 1815006 XXX000144, cod fiscal 15082955.
12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția proprietarului și nu se mai poate retrace fiind înregistrat ca avans la prețul de cumpărare.

III. DIPOZITII FINALE

13. Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații, fiind valabilă dacă sunt cel puțin doi ofertanți care licitează în condițiile prevăzute la pct 7, lit.f) și g).În caz contrar , licitația nu va mai avea loc, amânându-se pentru o dată ulterioară.
14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces verbal în care se va arăta modul cum a decurs aceasta ,prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.
15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, Serviciul pentru Adm. Spațiilor Construite va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător-Consiliul Local Reșița prin Serviciul Public –Direcția pentru Adm. Domeniului Public și Privat și câștigătorul confirmat al licitației.
- 16.Contractul de vânzare-cumpărare va fi autentificat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

Data la care trebuie să se prezinte câștigătorul pentru perfectarea contractului este de, contestațiile depunându-se în termen de 5 zile de la data licitației, la sediul Serviciului Public-Directia pentru Administrarea Domeniului Public si Privat al municipiului Resita , str.Petru Maior nr.2, Bl.800, et.1,Registratura.

ORGANIZATOR,
PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,
Crina Ioan

Director executiv,
Coordonator
Bilț Valeria

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

Serviciul juridic ,execuțări silite,
parcări cu plată , de reședință și ridicarea
mașinilor
Coordonator
Dragoescu Andreea

Compartiment Locuințe și Spații cu
altă destinație
Moraru Nicoleta

Președinte de ședință,
DURUȚ GABRIEL DUMITRU



Contrasemnează,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL

