

HOTĂRÂREA Nr.21
din 28.01.2014

privind trecerea din domeniul public al Municipiului Reșița în domeniul privat al Municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 265 mp și a terenului aferent în suprafață de 276 mp , din suprafața identificată conform CF nr.40590 Reșița ,nr.cadastral C1 ,top.R200/3/52/i/13, a PT nr.2M2, situat în Reșița, str. Petru Maior 71-73, precum și vânzarea spațiului construit și a terenului aferent prin licitație publică

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 28.01.2014 ;

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

Văzând Raportul de evaluare nr.17933 din 22.11.2013 întocmit de SC MS Business Partners SRL ;

Având în vedere cererea nr.8670 din 28.05.2013 a SC Extrans SRL;

Potrivit HCL nr.245/2008 privind transmiterea punctelor termice aflate în domeniul public al Municipiului Reșița în administrarea Consiliului Local Reșița, Serviciul Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița;

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

În conformitate cu prevederile Legii 213 /1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, 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 art.123 alin.2 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public al Municipiului Reșița în domeniul privat al Municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 265 mp și a terenului aferent în suprafață de 276 mp , din suprafața identificată conform în CF nr.40590 Reșița ,nr.cadastral C1 top.R200/3/52/i/13, situat în Reșița, str.Petru Maior nr.71-73;

Art.2 Consiliul Local ia act de Raportul de evaluare nr.17933/22.11.2013 întocmit de IT BUSINESS MANAGEMENT SRL care devine document oficial certificat prin ștampilă și semnătură, care produce efecte juridice fapt pentru care persoana autorizată Muntean Ștefan Lucian , identificat cu legitimația nr.14411/2013 răspunde direct și personal , după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor , a calculelor, a prețului stabilit și a respectării întocmai a actelor normative naționale în vigoare și a standardelor internaționale de evaluare pentru lucrarea întocmită și intitulată Raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară-Punct termic 2M2 (CF 40590 –Reșița) localitatea Reșița, str.Petru Maior, nr.71-73 , județul Caraș-Severin.

Art.3 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului construit în suprafață de 265 mp și a terenului aferent în suprafață de 276 mp din suprafața identificată conform CF nr.40590 Reșița,nr.cadastral C1, top.R200/3/52/i/13 situat în Reșița, str.Petru Maior nr.71-73 ;

Art.4 (1) Se însușește Raportul de evaluare nr.17933 din 22.11.2013 întocmit de SC IT Business Management SRL (anexa 1)pentru spațiul construit în suprafață de 265 mp și a terenului aferent în suprafață de 276 mp , situat în Reșița ,str.Petru Maior nr.71-73 de către Consiliul Local al Municipiului Reșița.

(2) Licitația publică se va organiza și desfășura conform instrucțiunilor de participare la licitație –anexa 2 și caietul de sarcini –anexa 3, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Se aprobă ca prețul minim de pornire a licitației să fie de 177.930 lei conform raportului de evaluare , la care se adaugă cota legală de T.V.A .

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

Art.7 La data semnării contractului de vânzare –cumpărare actualul contract de închiriere nr.1187/22.01.2013 își pierde valabilitatea.

Art.8 Prețul va fi achitat în 12 rate lunare egale, cu condiția achitării unui avans de 30% înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare, și cu obligația cumpărătorului să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă de rangul I, asupra imobilului ce face obiectul vânzării, până la achitarea integrală a bunului cumpărat..

Art. 9 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 10 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița;

Art.11 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 ;

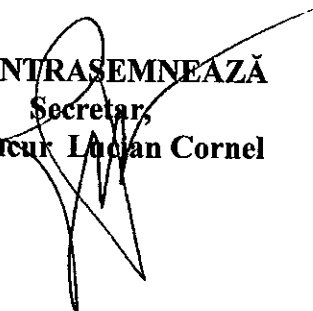
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
BĂLEAN MARIUS MIHAI**



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar,

Bucur Lucian Cornel



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
***privind licitația publică pentru vânzarea spațiului construit
 în suprafață de 265 mp și a terenului aferent în suprafață de 276 mp, înscris în CF
 nr.40590 Reșița,nr.cadastral CI,nr.top.R200/3/52/i/13 situat în Reșița nr.71-73,
 PTnr.2M2***

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică , pentru vânzarea spațiului din Reșița str.Petru Maior nr.71-73 , și a terenului aferent , organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr.21 din 28.01.2014 vor depune la sediul Serviciului public “Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat” din Reșița, str.P.Maior, nr.2 (Bloc 800, et.1), până la data de orele, documentatia necesara inscrierii la licitație pentru imobilul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE – PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente :

Pentru persoane juridice :

- a) Cererea de participare la licitație ;
- b) Xerocopie – certificat de înregistrare al societatii comerciale (CUI);
- c) Cazier fiscal emis de Administrația Financiară-Reșița, Valea Domanului nr.2.
- d) Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară , Valea Domanului nr.2
- e) Certificatul constatator emis de Registrul Comertului (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 achitarii la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și suma de 17.793 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 adeverinta 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 paricipare la licitație
- b) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local emis de Serviciul Public-Direcția Taxe și Impozite respectiv adeverinta de la Serviciul Public-Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I/C.I copie xerox
- 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 17.793 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 de2014, 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 de2014- orele
Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului și obiectul licitației.
5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.
6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.
7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:
 - a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;
 - b) oferta trebuie să fie fermă;
 - c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;
 - d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
 - e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea vointei ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a imobilului.
 - f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la prețul minim de 177930 lei la care se adaugă cota legală de T.V.A., preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim de 1779 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 retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;
 - b) dacă oferta este descalificată ;
 - c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la Serviciul pentru Administarea Spațiilor Construite;Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației .
11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la casieria organizatorului sau pot fi platite prin virament în contul RO 40 TREZ 1815006 XXX000144, cod fiscal 15082955.
12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția proprietarului și nu se mai poate retrage fiind înregistrat ca avans la prețul de cumpărare.

III. DIPOZITII FINALE

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

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

ORGANIZATOR,

PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,
Crina Ioan

Director executiv ,
Coordonator
Bilț Valeria

Serviciul pentru Administrarea Spațiilor
Construite
Schornig Carla

Serviciul juridic ,execuții silite,
parcări cu plată , de reședință și ridicarea
mașinilor
/Dragoescu Andreea

Compartiment Locuințe și Spații cu
altă destinație
Moraru Nicoleta

Președinte de ședință,
Bălean Marius Mihai



Contrasemnează,
Secretar
Bucur Lucian Cornel

CAIET DE SARCINI
privind licitația publică pentru
vânzarea spațiului construit în suprafață de 265 mp
și a terenului aferent în suprafață de 276 mp, înscris în CF nr.40590
Reșița, nr.cadastral C1,nr.top.R200/3/52/i/13
situat în Reșița,str.Petru Maior nr.71-73 , PT nr.2M2

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul situat la adresa de mai sus proprietatea Municipiului Reșița înscris în CF nr.40590 Reșița,nr.cadastral C1, top.R200/3/52/i/13 și este situat în Reșița, str.Petru Maior nr.71-73.
- 1.2. Spațiul are suprafața construită de 265 mp , iar terenul aferent este de 276 mp.
- 1.3. Spațiul supus vânzării are , cu un regimul de înălțime este P (parter), fundație din beton , structură de rezistență : beton armat , închideri și compartimentări din cărămidă și bolțari , acoperiș tip terasă învelitoare din plăci ondulate de azbociment, pe o structură din lemn, tâmplărie exterioară metalică, tâmplărie interioară din lemn, tencuieli interioare și exterioare drișcuite, zugrăveli simple cu var și vopsea de ulei .
- 1.4. Spațiul este racordat la rețeaua de energie electrică , apă și canalizare, în prezent nefuncționale.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTIȚII

- 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 solutiile 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 de 177.930 lei stabilit conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA .

Câștigătorul licitației este obligat să achite contravaloarea imobilului în 12(doisprezece) rate egale cu un avans de 30%, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu obligația cumpărătorului să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă de rangul I, asupra imobilului ce face obiectul vânzării, până la achitarea integrală a bunului cumpărat.

- 3.2 La plata primei rate se va încheia contractul de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

4.1. Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante , in 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 institutiile abilitate 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 rețelilor și utilităților din zona și racordarea la rețelele tehnico- edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.

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

ORGANIZATOR,

PRIMAR,

Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,

Crina Ioan

Director executiv,

Coordonator

Bilț Valeria

Serviciul pt.Administrarea Spațiilor Construite

Schornig Carla

**Serviciul Juridic, Executări Silite, Parcări cu plată
de Reședință și Ridicarea Mașinilor**

Dragoescu Andreea

Compartiment Locuințe și Spații cu altă destinație

Moraru Nicoleta

**Președinte de ședință,
Bălean Marius Mihai**

Mariu



**Contrasemnează,
Secretar**

Bucur Lucian Cornel

17933 / 22.11.2013



RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA
- PUNCT TERMIC 2M2 -

(Extras de Carte Funciara: 40590 - Resita)
localitatea Resita, str. Petru Maior nr. 71-73,
judetul Caras-Severin

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiul Resita

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



- data raportului: 21.11.2013 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (punct termic nr. 2M2)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, str. Petru Maior nr. 71-73, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	40590 – Resita (nr. topo: R200/3/52/i/13)
<u>DATA EVALUARII:</u>	18.11.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,44(62) 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 (punct termic nr. 2M2) situata in localitatea Resita, str. Petru Maior nr. 71-73, judetul Caras-Severin, este:

Proprietate imobiliara (punct termic nr. 2M2)	Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	276,0	13.250	58.910
Constructie (PT 2M2)	265,0	26.770	119.020
Total	-	40.020	177.930

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

CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	4
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 10
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 13
Generalitati	13
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	14
Evaluare constructie – abordarea prin cost	16
Evaluare imobil – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	17
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 20
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 21
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliara	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Evaluare punct termic (constructie) – abordarea prin cost	
Evaluare punct termic (imobil) – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Plan de amplasament si delimitare a imobilului	
Contract de inchiriere; Act aditional la contractul de inchiriere	
Amplasarea in zona	
Fotografii proprietate imobiliara	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

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

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

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara (punct termic nr. 2M2), situata in localitatea Resita, str. Petru Maior nr. 71-73, judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata in Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

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

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

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

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

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

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 18.11.2013. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba de la o perioada la alta, valoarea estimata in acest raport poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,44(62) 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 evaluării

1.4.1. Baza de evaluare aleasă este “Valoarea de piață”.

1.4.2. În conformitate cu Standarde Internaționale de Evaluare 2011, adoptate și de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), definiția valorii de piață așa cum este această prezentată în Standarde Internaționale de Evaluare: IVS – “Cadrul general”, este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate asupra imobilului. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină.

1.6. Surse de informații

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie Extras de Carte Funciară);
- date tehnice generale / caracteristicile activului, prezentate în capitolul cuprinzând descrierea proprietății imobiliare (aceste informații au fost obținute din discuțiile cu beneficiarul);
- suprafețele aferente proprietății imobiliare evaluate (suprafața terenului, suprafața utilă și construită a construcției);
- contract de închiriere; act adițional la contractul de închiriere;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului; încadrare în zonă.

Corectitudinea și precizia datelor furnizate și folosite în prezentul raport este în responsabilitatea Beneficiarului. De asemenea, evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.6.2. S-au obținut de asemenea diverse informații pe baza discuțiilor cu beneficiarul / destinatarul raportului de evaluare.

1.6.3. Toate informațiile și documentele furnizate nouă (de către beneficiar / destinatar) au fost luate ca atare, fiind acceptate ca fiind de încredere și exacte.

1.6.4. Surse bibliografice:

- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS “Cadrul general”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 101 “Sfera misiunii de evaluare”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 102 “Implementarea”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 103 “Raportarea evaluării”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 230 “Drepturi asupra proprietății imobiliare”;
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 “Evaluarea terenului”;
- “Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor construcțiilor de locuințe precentual și valoric – septembrie 2013 (MatrixRom)”;

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii imobiliare evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de 12.11.2013, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

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

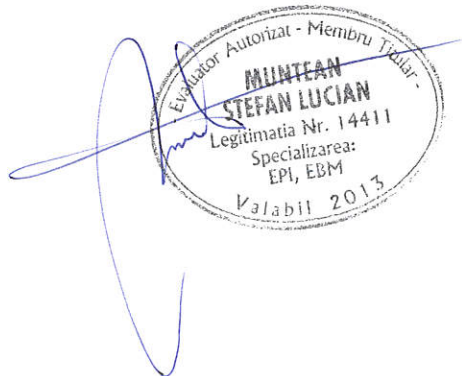
1.9. Calificarea profesionala

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 – *punct termic nr. 2M2*, conform Extrasului de Carte Funciara si celorlalte documente puse la dispozitie de catre beneficiar, situat pe str. Petru Maior nr. 71-73, 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. 40590 – Resita (provenita din conversia pe hartie a CF nr. 2273 – Resita Romana), aferent proprietatii imobiliare (vezi *Cap. Anexe*):

Inscrieri privitoare la proprietate:

- “Intabulare, drept de proprietate, D 159/1951, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 – Statul Roman – A1, A1.1;
- Drept de administrare: Consiliul Popular al Municipiului Resita – A1, A1.1.”

Inscrieri privitoare la sarcini: “nu sunt”.

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

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata in localitatea Resita, str. Petru Maior nr. 71-73, judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii este o zona cu destinatie rezidentiala (blocuri de locuinte) a orasului.



2.4. Accesul

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

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare de tip rezidential (blocuri de locuinte);
- Primaria Municipiului Resita - Bloc 800 (< 1 km);
- Universitatea Eftimie Murgu (< 1 km).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: in zona (debransata in prezent);
- retea urbana de apa: in zona (debransata in prezent);
- retea urbana de canalizare: in zona (debransata in prezent);
- retea de gaz: in zona (debransata in prezent);
- retea de telefonie: in zona.

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras de Carte Funcara	Nr. topo	Suprafata [mp]
40590 – Resita	R200/3/52/i/13	276,0

- proprietatea imobilioara este situata in intravilanul localitatii Resita;
- adresa proprietatii: str. Petru Maior nr. 71-73, localitatea Resita;
- categoria de folosinta a terenului (conform Extras CF): curti-construcții;
- localizarea terenului: str. Petru Maior, localitatea Resita;
- frontul stradal (deschiderea): da;
- inclinatia terenului (panta): fara;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat (secundar);
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1E ... P+4E+M;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietate imobiliara – constructie

Proprietate imobiliara	Sc [mp]	Su [mp]
Punct termic nr. 2M2	265,00	220,83

- regim de inaltime al constructiei: parter (P);
- fundatii din beton armat;
- structura de rezistenta: beton armat;

- inchideri si compartimentari: caramida, boltari;
- acoperis tip terasa (necirculabila) din beton armat;
- invelitoare din placi ondulate de azbociment, pe o structura (sarpana) din lemn;
- tamplarie exterioara: metalica;
- tamplaria interioara: lemn;
- pardoseli: ciment;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli simple: var, vopsea de ulei.

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. Starea tehnica a constructiei poate fi prezentata astfel: finisaje de nivel inferior, stare tehnica nesatisfacatoare.

2.9.2. Cladirea a suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului si lipsei intretinerii. Astfel sunt vizibile unele elemente de depreciere: igrasie la interior (infiltratii de apa la acoperis), tencuiala cazuta in unele locuri la interior, tamplaria si zugravelile sunt inechite si depreciate, pardoseaua din beton este crapata, lipsesc unele placi din invelitoare etc.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

3.2.2. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: *cladire punct termic*. Proprietatea are o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces si utilitati (in prezent cladirea este debransata).

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

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

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 5 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. In acest sens, dezvoltatorii imobiliari risca sa ramana cu imobile nevandute.

Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp (2009 - 2013) preturile au scazut cu cca 40%-50%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Resita).

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

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

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

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

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

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

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

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

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

3.6.6. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale spatiului ar putea fi: destinatie industriala / administrativa - servicii.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

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

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

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.tocmai.ro; www.romimo.ro; www.mercador.ro; www.publi24.ro; www.multecase.ro; www.bazar-carasean.ro; www.terenuri.net; www.anunt-imobiliar.ro etc.);
- agentii imobiliare, diversi agenti economici producatori sau comercianti de materiale de constructii, diverse publicatii locale de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- preturi de oferta pentru vanzari de proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- preturi de oferta pentru chirii aferente unor cladiri cu caracteristici asemanatoare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare s-a folosit, in principal abordarea prin comparatia de piata - in cazul terenului, respectiv abordarea prin cost - in cazul cladirii, 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 imobiliară

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

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

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

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

Evaluare teren

4.5. Metoda comparației de piață

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

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

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

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

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

Extras de Carte Funciară	Suprafața teren [mp]	Categoria de folosință	Localizare
40590 – Resita	276,00	curti-construcții	Resita, str. Petru Maior

4.5.6. Aplicarea acestei metode presupune existența unei piețe active cu multe tranzacții / oferte de proprietăți imobiliare (teren intravilan). Metoda este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

4.5.7. În cazul nostru, pe piața locală se găsesc suficiente informații referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informațiile obținute referitoare la preturi de ofertă (preturi per mp de teren practicate în zona analizată), cu destinație viitoare asemănătoare, acestea se situează în intervalul 40 - 60 EUR/mp.

4.5.8. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate în zone similare / apropiate:

Amplasare	Tip teren	Suprafața [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observații
zona centrală (BCR / Hotel Rogge)	intravilan Resita	290	65	prezent	- inf. internet - inf. agenții imobiliare
zona str. G. Cosbuc / M. Eminescu	intravilan Resita	1.555	58	prezent	- inf. internet - inf. agenții imobiliare
zona centrală (BCR / Alpha Bank)	intravilan Resita	430	93	prezent	- inf. internet - inf. agenții imobiliare

4.5.9. Menționăm că, în cazul preturilor de ofertă (preluate din diverse surse – agenții imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuală de 10%, considerându-se că aceste preturi se negociază.

4.5.10. Elementele care influențează în mod direct preturile per mp de teren practicate în zona analizată (prin aplicarea unor coeficienți de corecție, dacă este cazul), au fost considerate:

- dreptul de proprietate;
- condițiile de vânzare (ofertă);
- data ofertei;
- localizarea parcelei de teren;
- accesul la teren (calitatea drumului de acces);
- destinația actuală, utilizarea terenului în prezent;
- echiparea tehnico-edilitară a terenului în cauză (utilități);
- suprafața parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulată/neregulată);
- front stradal (deschiderea la stradă);
- înclinarea terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situația juridică a terenului (sarcini);
- restricții vânzare/revânzare.

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

4.5.12. In contextul celor prezentate mai sus, terenul a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara de: **48 EUR/mp (respectiv 213 RON/mp)**.

4.5.13. Valoarea de piata (rotunjita), astfel estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren intravilan, este de: **13.250 EUR (respectiv 58.910 RON)**.

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

Evaluare constructie (punct termic)

4.6. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

4.6.6. Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție, ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe.

4.6.7. În cazul nostru, estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală (deprecierea cumulată).

4.6.8. Principalele tipuri de deprecieri care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- deteriorare fizică = este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, defecte de structură etc. Această poate avea două componente: depreciere fizică recuperabilă și nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent);
- neadekvare funcțională = este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte: neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- depreciere din cauze externe = se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

4.6.9. Astfel, în evaluarea proprietății imobiliare s-a pornit de la un pret de reconstrucție de nou pentru construcții cu caracteristici asemănătoare, la care s-a aplicat un coeficient de depreciere cumulată (stabilit conform principiilor prezentate mai sus), ajungându-se la un pret de înlocuire net, care ulterior a fost aplicat la suprafața desfasurată aferentă proprietății imobiliare evaluate.

4.6.10. În acest context, valoarea (rotunjită) estimată prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliară (punct termic nr. 2M2), este: **26.770 EUR (respectiv 119.020 RON)**.

4.6.11. O descriere centralizată a etapelor prezentate mai sus, se regăsește în acest raport în Cap. Anexe (*Evaluare construcție – abordarea prin cost*).

Evaluare imobil (punct termic)

4.7. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

4.7.1. Abordarea prin capitalizarea venitului este importantă, în special, pentru proprietățile care sunt cumparate și vândute pe baza capacității și caracteristicilor lor de a genera castiguri, precum și în situațiile în care există evidente de piață pentru susținerea diverselor elemente încorporate în analiză.

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

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

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

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

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

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

- o chirie lunară de 2,0 EUR/mp/lună, aferentă unei proprietăți cu caracteristici asemănătoare;
- un grad de ocupare de 80%, în funcție de mărimea spațiului, de zona în care este amplasată construcția, de utilitatea prezentă și de potențialul lui viitor, finisajele existente, nivelul la care se află spațiul în ansamblul clădirii;
- cheltuieli de exploatare în cota procentuală de 10%;
- o rată de capitalizare care se situează în intervalul 9 % – 12 % (9% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 11 ani, iar 12% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 8 ani), și pe care am considerat-o ca fiind potrivită pentru piața imobiliară analizată la o valoare de 10,0 %.

4.7.8. În zona au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor și a chiriilor percepute pe piață pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat că, nivelul chiriilor pentru proprietăți similare depinde de gradul de finisare al spațiului, de nivelul la care se află acesta în ansamblul clădirii, de destinația prezentă și dotările existente, de zona în care este amplasat imobilul, de utilitatea prezentă și de potențialul ei viitor etc.

4.7.9. *Gradul de ocupare*

Cota procentuală de 80%, aferentă gradului de ocupare pentru proprietatea evaluată, este dată de dimensiunile spațiului, ocuparea efectivă a acestuia, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se află spațiul în ansamblul clădirii, precum și de zona în care este amplasată construcția, de utilitatea prezentă și de potențialul ei viitor.

4.7.10. *Rata de capitalizare (R_c)*

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

4.7.11. *Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)*

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

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

4.7.12. Valoarea de piata estimata si rata de capitalizare:

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

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

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

4.7.13. In acest context, valoarea estimata (rotunjita) prin metoda capitalizarii veniturilor din chirii, pentru proprietatea imobiliara – punct termic, situata in localitatea Resita, str. Petru Maior nr. 71-73, jud. Caras-Severin este de: **38.160 EUR (respectiv 169.670 RON).**

4.7.14. Mentionam ca, valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea terenului aferent proprietatii.

4.7.15. 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 proprietatii imobiliare evaluate (punct termic nr. 2M2), situata in localitatea Resita, str. Petru Maior nr. 71-73 judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata: valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata (teren), respectiv valorile rezultate prin abordarea prin cost (constructie).

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, str. Petru Maior nr. 71-73 judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara (punct termic nr. 2M2)	Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	276,0	13.250	58.910
Constructie (PT 2M2)	265,0	26.770	119.020
Total	-	40.020	177.930

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, neincludand 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 12.11.2013;
- 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:

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

Membru Corporativ UNEAR (Numar autorizatie - 0111).

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

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

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2013).

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

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

Profesia: inginer-economist.



- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA**
 - **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
 - **EVALUARE CONSTRUCTIE – ABORDAREA PRIN COST**
 - **EVALUARE IMOBIL – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCARA**
- **PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**
- **CONTRACT INCHIRIERE; ACT ADITIONAL**
 - **AMPLASARE IN ZONA**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

CENTRALIZATOR EVALUARE - "Punct Termic nr. 2M2" (Resita, str. Petru Maior nr. 71-73, judetul Caras-Severin):

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliara	Extras de Carte Funciara	Supr. utila [mp]	Supr. constr. [mp]	Valoare unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
1	Teren intravilan	40590 - Resita	276.00		48	13,250	58,910
2	Construcie - Punct termic 2M2	40590 - Resita	220.83	265.00	101	26,770	119,020
Total						40,020	177,930

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata [mp]	276.00	290.0	1,555.0	430.0
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		65.0	58.0	93.0
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		65.00	58.00	93.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		vanduta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	-10%
Pret corectat		65.00	52.20	83.70
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		65.00	52.20	83.70
4. Localizare zona	str. Petru Maior	zona centrala (in spate la BCR / Hotel Rogge)	zona str. G. Cosbuc / M. Eminescu	zona centrala (BCR/Alpha Bank)
Valoarea corectiei (%)		-5%	-10%	-20%
Pret corectat		61.75	46.98	66.96
5. Acces (in zona)	drum asfaltat (drum secundar)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		58.66	44.63	63.61
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curti-constructii (cu constructie)	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		46.93	35.70	50.89
7. Utilitati	toate utilitatile in zona	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (%)		-3%	-3%	-3%
Pret corectat		45.52	34.63	49.36
8. Suprafata [mp]	276.00	290	1,555	430
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-5%
Pret corectat		45.52	34.63	46.89
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		45.52	34.63	46.89
10. Frontul stradal (deschiderea)	da	17	dublu	20
Valoarea corectiei (%)		0%	-20%	-5%
Pret corectat		45.52	27.71	44.55
11. Inclinatia terenului (panta)	0%	da	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		5%	0%	0%
Pret corectat		47.80	27.71	44.55
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		47.80	27.71	44.55
13. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		47.80	27.71	44.55
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		47.80	27.71	44.55
Total corectie bruta		21.75	30.29	48.45
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	48.00 EUR/mp	213.00 RON/mp		
	13,250 €	58,910 RON		

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

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

Editia - septembrie 2013 (Fisa nr. 67)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
Proprietate imobiliara - Punct termic nr. 2M2

1. ADRESA: Resita, Petru Maior 71-73, judetul Caras-Severin

Proprietar: Statul Roman

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	265.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	265.00
- arie utila (mp) Au cca.	220.83
- inaltime medie (m) cca.	4.50

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (RON / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.2310	102.20	23.61	37.40	1.65%
Umpluturi si compactari	mc	0.0870	38.20	3.32	5.27	0.23%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	1.1000	176.80	194.48	308.45	13.61%
Beton simplu	mc	0.1050	459.00	48.20	76.44	3.37%
Beton armat	mc	0.0290	660.00	19.14	30.36	1.34%
Prefabricate din beton in structura	mc	0.1000	1,850.00	185.00	293.41	12.95%
Invelitoare din tabla	mp	1.2000	82.50	99.00	113.55	5.01%
Zidarii	mc	0.2900	506.00	146.74	232.73	10.27%
Tencuieli interioare	mp	2.1300	79.20	168.70	267.55	11.81%
Vopsitorii interioare	mp	2.0960	38.30	80.28	127.32	5.62%
Tencuieli exterioare	mp	1.0950	116.20	127.24	201.80	8.90%
Usi metalice acces	mp	0.0270	411.00	11.10	17.60	0.78%
Trotuar beton	mp	0.0100	157.20	1.57	2.49	0.11%
Pardosea din beton armat	mp	0.8900	195.00	173.55	275.25	12.15%
Alte lucrari de constructii	%	1.5000	0.00	22.65	47.89	2.11%
Coloane si legaturi sanitare	ml	1.0000	0.80	0.80	1.27	0.06%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	5.0000	6.90	34.50	54.72	2.41%
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	7.60	7.60	12.05	0.53%
Alte lucrari de instalatii	%	1.5000	0.00	1.47	4.66	0.21%
Diverse, organizare, proiectare	%	7.0000	0.00	114.23	156.14	6.89%
TOTAL				1,463.17	2,266.35	100.00%
			EUR	87,207		
			EUR/MP	329		

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

329

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

proaste

* starea tehnica

nesatisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

54.70%

* Constructii

40%

* Inchideri si compartimentari

40%

* Finisaje

70%

* Instalatii

80%

5.2. Neadekvare functionala

10.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

101	EUR/mp
449	RON/mp

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (PT 2M2):

Suprafata utila (mp)	cca.	220.83
Chiria lunara (EUR/mp)		2.00
Chiria lunara (EUR/luna)		442
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		5,300
Total VBP (EUR/an)		5,300
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		4,240
Total VBE (EUR/an)		4,240
Cheltuieli exploatare	10%	424
Venit net efectiv (EUR/an)		3,816
Total VNE (EUR/an)		3,816
Rata de capitalizare		10.0%
Multiplier		10.00
Valoare randament (EUR)		38,160
rotunjit		38,160 €
		169,670 LEI

Mrso. 77 2M2

CARTE FUNCARA NR. 40590 Comuna/Oras/Municipiu: Resita



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	33155
Ziua	11
Luna	10
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

Nr. CF vechi: 2273 Resita Romana

TEREN intravilan

Adresa: Resita

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: R200/ 3/ 52/ i/ 13	Din acte: 276; Masurata: -	-

CONSTRUCTII

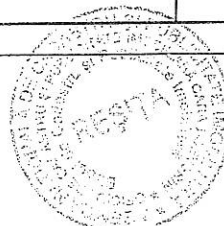
Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: R200/ 3/ 52/ i/ 13	Resita	PUNCT TERMIC

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
598 / 26.11.1951	
Decret nr. 159/1951	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, D 159/1951, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 2273 Resita Romana)
1 STATUL ROMAN	
Ordin nr. 322/1959	
B2 Drept de administrare: CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESITA	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 2273 Resita Romana)

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Resita

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: R200/ 3/ 52/ i/ 13	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:276; Masurata:-	-	-	R200/ 3/ 52/ i/ 13	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: R200/ 3/ 52/ i/ 13	constructii industriale si edilitare	Din acte:-; Masurata:-	Cu acte	PUNCT TERMIC

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. CS20452/11-10-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
15/10/2013

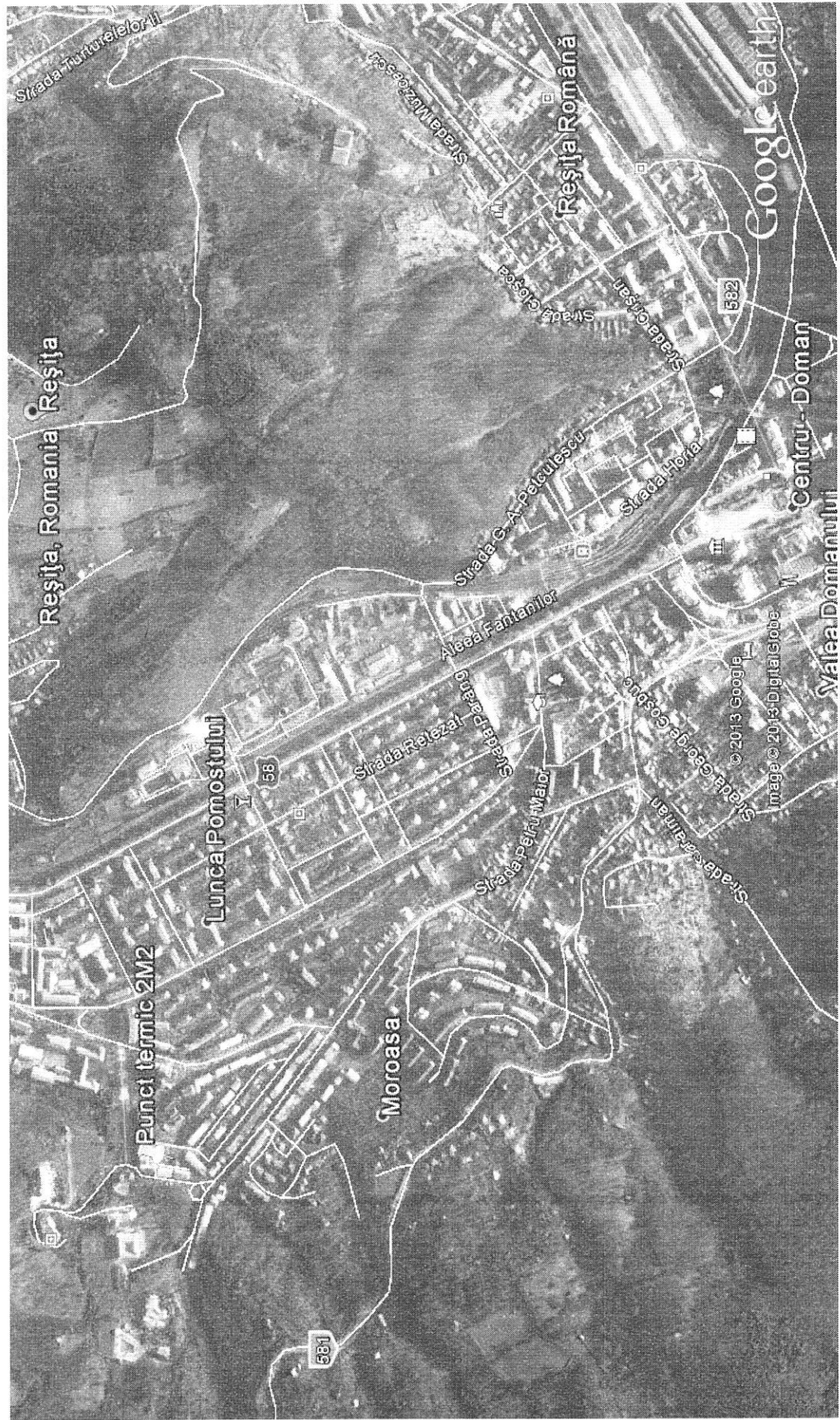
Asistent-registrator,
IONELA MARINELA TIMOFTE

Data eliberării,
Ionela

Ionela
(semnătura)

Referent,
IONELA VIOLETA VALENTINA
referent
(parafa si semnătura)

Amplasare in zona:



ROMÂNIA
JUD. CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL REȘIȚA
Serviciul Public Direcția pentru Administrarea
Domeniului Public și Privat al Mun. Reșița
Serviciul Administrarea Spațiilor Construite

ACT ADIȚIONAL Nr. 14033
din 26.09.2013

la contractul de închiriere nr. 1187 din 22.01.2013
privind închirierea spațiului construit-PT nr. 2M2 situat în
Reșița, str. Petru Maior

Având în vedere cererea nr. 11682 din 01.08.2013 a SC Extrans SRL, referatul nr. 13357 din 16.09.2013, precum și procesul verbal al Comisiei de evaluare a ofertelor de concesiuni, vânzare, închirieri prin /fără licitație a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița din 19.09.2013, părțile contractante, de comun acord, au convenit la modificarea prezentului contract, după cum urmează :

Art.1 Se modifică art.2 Cap.2 „ Obiectul contractului” din contractul de închiriere nr.1187 din 22.01.2013 în sensul că, suprafața spațiului va fi de 185 mp.

Art.2. – Se completează Cap.IV B din contractul de închiriere după cum urmează:

- 1. Să participe voluntar la activitățile Primăriei.
- 2. Să nu aibă antecedente penale privind furtul din domeniul public.
- 3. Să nu fure din spațiul ce face obiectul unui contract de închiriere (încheiat pe o perioadă determinată sau după caz sezonieră) de concesiune sau de comodat .
- 4. Să nu fure de la proprietarii de imobile sau de la titularii altor contracte.
- 5. Să nu se certe cu vecinii sau după caz, cu titularii altor contracte de închiriere , de concesiune sau comodat.
- 6. Să nu se certe , să nu aducă injurii sau să amenințe reprezentanții legali ai Serviciilor Publice /Instituțiilor Publice de sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Reșița, respectiv reprezentanților Societăților Comerciale în care Consiliul Local al Municipiului Reșița este acționar majoritar.
- 7. Este obligat , în caz de degradare a bunului închiriat/concesionat /dat în comodat la achitarea unei despăgubiri de 3 ori valoarea acesteia potrivit HCL nr.147/2012 privind completarea HCL nr.378 /2009 privind recuperarea pagubelor produse pe domeniul public și privat al Municipiului Reșița.
- 8. În cazul în care se încalcă prevederile pct.6 al art.1 , contractul de închiriere/concesiune/ comodat se reziliază.
- 9. Să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite în contract, respectiv să nu schimbe destinația acestui bun, excepție făcând doar situațiile în care proprietarul își exprimă în prealabil acordul în scris.

Art.3. - Chiria lunara pentru anul 2013 va fi de 1487,40 lei/luna , calculata conform prevederilor HCL nr.241/2012. ;

Art.4. – Neplata la termenul prevazut in contract a c/v chiriei atrage dupa sine perceperea de majorari de intarziere conform prevederilor legale.

Art.5 - Celelalte prevederi din contractul de inchiriere nr. 1187 / 22.01.2013 ram
nemodificate, partile contractante obligandu-se sa le respecte intocmai.

Art.6. - Prezentul act additional face parte din contractul nr. 1187 / 22.01.2013 si a fost incheiat
la data de 26.09.2013 in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

DIRECTOR EXECUTIV,

Coordonator

Bilț Valeria

Serviciul pentru Administrarea

Spațiilor Construite,

Coordonator

Schornig Carla

Serviciul Juridic, Executări Silite

Parcări cu plată, de reședință și

ridicarea mașinilor

Coordonator

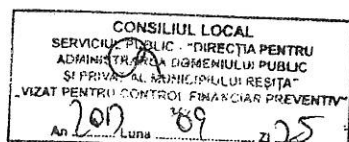
Dragoescu Andreea

Compartiment Financiar -Contabil

Referent de specialitate

Moraru Nicoleta

361/MN/MN



ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL REȘIȚA
Serviciul Public "Direcția pentru Administrarea
Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița"
Nr.....1187/22.01.2013.....



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE PUNCTELOR TERMICE**

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Consiliul Local al municipiului Reșița, prin Serviciul Public – „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat al municipiului Reșița” cu sediul în Reșița, str. Petru Maior nr. 2, județul Caraș – Severin, reprezentat prin Director executiv Gârtoi Liviu Marius, în calitate de
LOCATOR

Și

S.C. EXTRANS S.R.L. cu sediul în Reșița, B-dul A.I.Cuza nr.1, jud. Caraș-Severin, având CUI 10523384, J 11/113/06.05.119 reprezentată prin Beg Gheorghe identificat cu C.I. seria K.S nr.355011, CNP 16107011113675, eliberat de SPCLEP la data de 27.09.2010, cu domiciliul în Reșița, str. Revoluția din Decembrie nr.4, sc.1, ap.1, conf. cererii nr.16795 din 28.11.2012, a referatului nr.17570 din 17.12.2012 și a procesului verbal din 19.12.2012, în calitate de **LOCATAR**.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 Obiectul contractului constă în închirierea construcției aferentă punctului termic nr.2M2 în suprafața construită de 150 mp situat în Reșița, str. Petru Maior.

Art.3 Predarea – primirea construcției închiriate va fi consemnată în procesul – verbal de predare – primire și care constituie anexa nr.1 la prezentul contract și parte integrantă din acesta.

3. DESTINAȚIA BUNURILOR ÎNCHIRIATE

Art.4 Activitatea pe care chiriașul urmează să o desfășoare în incinta spațiului va fi conform activității specificate în statutul societății. **Chiriașul** va putea desfășura și alte activități, cu acordul prealabil al locatorului.

Art.5 **Chiriașul** se obligă să execute toate lucrările de amenajare, modernizare și reparație a spațiului închiriat necesare desfășurării activității, după obținerea în prealabil a acordului proprietarului, respectiv o autorizație de construire, dacă este cazul.

Costurile acestor lucrări vor putea fi recunoscute de **locator** în baza documentelor justificative prezentate de chiriaș (facturi, situații de lucrări avizate de locator) și a procesului verbal de recepție. Pentru lucrările efectuate în baza contractului de închiriere încheiat anterior cu S.C. CET Energoterm S.A.,

Punct termic nr. 2M2 – Resita, str. Petru Maior nr. 71-73, judetul Caras-Severin:

