

**HOTĂRÂREA Nr. 72
din 29 MARTIE 2011**

**privind vânzarea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație,
construcție în suprafață de 40 mp și teren în suprafață de 42,14 mp situat în Reșița,
Al.Dacia f.n, înscris în CF nr 36228 Reșița, nr.cadastral 4258
nr.top.G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/b/4/1 aflat în domeniul privat al municipiului
Reșița**

Consiliul Local al municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 29.03.2011 ;
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 întocmit de SC MS Business Partners SRL ;

Luând în considerare HCI, nr.219/2008 privind modificarea și completarea art.2 și art.4
al Hotărârii Consiliului Local nr.96/2006, 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 cu altă destinație
construcție în suprafață de 40 mp și teren în suprafață de 42,14 mp, situat în Reșița, Al.Dacia f.n
înscris în CF nr.36228 Reșița, nr.cadastral 4258, nr.top. G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/b/4/1,
aflat în domeniul privat al municipiului Reșița ;

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare întocmit de SC MS Business Partners SRL
(anexa 1) pentru spațiul cu altă destinație , situat în Reșița ,Al.Dacia f.n. de către Consiliul Local
al Municipiului Reșița.

Art.3 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.4 Se aprobă ca prețul minim de pornire al licitației să fie de 39.480 lei conform
raportului de evaluare , la care se adaugă cota legală de T.V.A .

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

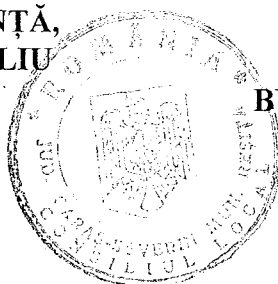
Art. 6. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștința publică.

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

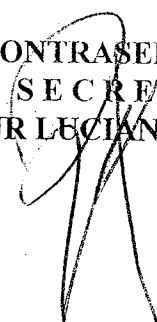
Art.8. Prezenta hotărâre se comunică :

- 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,
TOMA VICTOR CORNELIU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL**





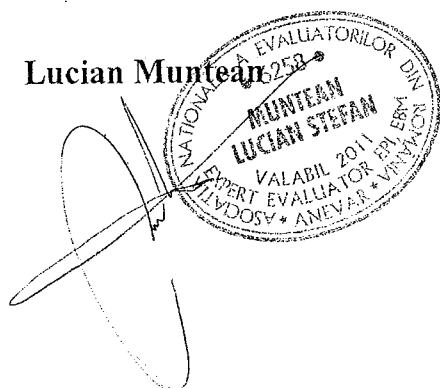
**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
– S.A.D. (spatiu cu alta destinatie) –
localitatea Resita, Aleea Dacia (FN),
judetul Caras-Severin**

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiul Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular A.N.E.V.A.R.

- 02.01.2011 -

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUAT: Proprietate imobiliara (SAD)

LOCALIZARE: Resita, Aleea Dacia (FN), judetul Caras-Severin

BENEFICIAR: Consiliul Local al Municipiului Resita

EXTRAS CF: 36225 - Resita

DATA EVALUARII: 27.01.2011

CURS VALUTAR: 1 EUR = 4,26(75) RON

SCOPUL EVALUARII: Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare

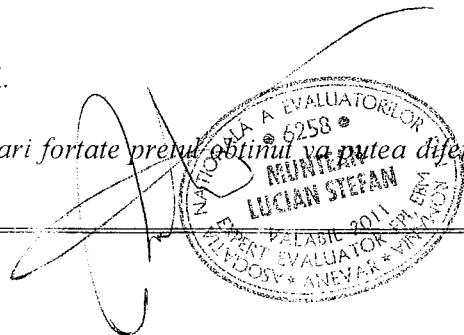
OBSERVATII: In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita) pentru proprietatea imobiliara (SAD) situata in Aleea Dacia (FN), localitatea Resita, judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	42,14	3.160	13.490
SAD - constructie	40,00	6.090	25.990
Total	-	9.250	39.480

- Valorile estimate in prezentul raport nu contin TVA.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- In conditii de interese speciale aferente unei vanzari fortate preluat de catre un cumparator, valoarea de piata diferă de valoarea estimata.



CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrării	3
Obiectul și scopul evaluării	3
Data evaluării și moneda raportului	3
Bazele evaluării	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipozeze și condiții limitative	4
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesională	6
CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	9
CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	12
Generalități	12
Evaluare proprietate imobiliară – teren	13
Evaluare proprietate imobiliară – construcție	15
CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	18

ANEXE

Centralizator evaluare proprietate imobiliară
Evaluare teren – comparația de piață
Evaluare spațiu – abordarea prin cost
Evaluare imobil – abordarea prin venit
Copie – Extras de Carte Funciara
Fotografii proprietate imobiliară

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 – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, cu sediul în str. Petru Maior nr. 2, localitatea Resita, județul Caras-Severin

1.1.2. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de beneficiar și destinatar.

1.2. Obiectul și scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (SAD), situată pe Aleea Dacia (FN), localitatea Resita, județul Caras-Severin.

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate mai sus, în vederea schimbului / înstrăinării (o descriere mai detaliată a proprietății este prezentată la cap. 2 "Descrierea proprietății imobiliare").

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piață a proprietății (Standarde Internaționale de Evaluare <ediția a VIII-a, 2007>; Standarde Internaționale de Evaluare IVS 1 – "Valoarea de piață: tip de evaluare"), precum și celelalte categorii de valori definite în standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unor experți autorizați, 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 preturilor corespunzătoare lunii ianuarie 2011.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 27.01.2011.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,26(75) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se considera a fi adecvată doar atâta 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 evaluării

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

1.4.2. În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare - ediția a VIII-a - 2007, adoptate și de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), definiția valorii de piață așa cum este această prezentată în Standardul Internațional IVS 1 “Valoarea de piață – tip de evaluare”, este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.4.3. Menționăm faptul că, într-o piață nedecisă, valorile de tranzacționare nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval.

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil 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 proprietăților imobiliare, prezentate în capitolul cuprinzând descrierea proprietăților imobiliare (aceste informații au fost obținute din discuțiile cu beneficiarul);
- suprafețele aferente proprietății imobiliare evaluate (suprafața utilă, suprafața construită și suprafața desfasurată).

Corectitudinea și precizia datelor furnizate și folosite în prezentul raport este în responsabilitatea Beneficiarului.

1.6.2. S-au obținut de asemenea diverse informații pe baza discuțiilor cu beneficiarul.

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fața locului a proprietăților evaluate, din punct de vedere al stării actuale a acestora. Inspectia proprietății a fost realizată la data de 27.01.2011, în prezența reprezentanților beneficiarului.

1.7. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat (vezi subcap. 1.2.);
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că, copia după Extrasul de Carte Funciara (anexată la acest raport), pusă la dispoziție de către beneficiar, este valabilă, iar informațiile din cuprinsul ei corespund în totalitate cu cele înregistrate în prezent, la Birou de Carte Funciara, în caz contrar evaluatorul nu-și asumă nici o răspundere;
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu a făcut alte investigații privind statutul juridic al proprietății evaluate;
- Proprietatea nu a fost măsurată de reprezentanții S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte și în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de beneficiar;
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea o eventuală schimbare de destinație a spațiului după o eventuală vânzare;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică a clădirii și nu a efectuat studii geotehnice ale terenurilor, ci a luat în considerare elementele de construcții în baza constatărilor vizuale la fața locului, precum și în urma discuțiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării clădirii, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valoarea proprietății, față de opiniile prezentate în acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliară, în limita posibilităților de deplasare și a orizontului vizual;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Metoda comparațiilor de piață a fost aplicată, în limita informațiilor obținute de pe piața locală de oferte / tranzacții cu proprietăți similare sau comparabile (efectuate în localitatea Resita), din diverse surse (anunțuri publicitare de profil, agenții imobiliare, informații de la alte persoane fizice sau juridice, diverse site-uri de specialitate etc.);
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informații care pot influența valoarea și care nu au fost puse la dispoziție de către beneficiar;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimările evidențiate.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță sau în fața organelor de cercetare penală, în legătură cu proprietatea în chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

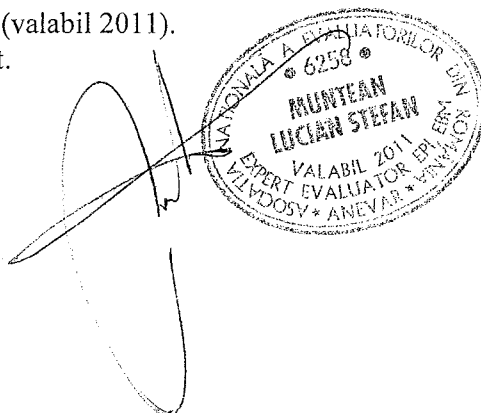
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 27.01.2011;
- 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;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – SAD, conform Extrasului de Carte Funciara si releveului puse la dispozitie de catre beneficiar, situat pe Aleea Dacia (FN), 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. 36225 - Resita, aferent proprietatii imobiliare (vezi Cap. Anexe).

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

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata in localitatea Resita, Aleea Dacia (FN), judetul Caras-Severin. Cartierul (zona) in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii este o zona semicentrala a orasului.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza din Aleea Dacia, pe un drum secundar (asfaltat), pietonal sau cu mijloace de transport-auto. In apropiere nu se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun, care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte cladiri cu destinatie rezidentiala (blocuri de locuinte);
- Liceul Economic (< 200 m);
- Cinematograf Dacia (< 500 m).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| - retea urbana de energie electrica: | existenta; |
| - retea urbana de apa: | in zona; |
| - retea urbana de canalizare: | in zona; |
| - retea de termoficare: | in zona; |
| - retea de gaz: | in zona; |
| - retea de telefonie: | in zona. |

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren (S = 42,14 mp)

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;
- categoria actuala a terenului: curti-constructii;

- localizarea terenului: zona semicentrala a orasului Resita;
- frontul stradal (deschiderea): da (mic);
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1...P+4;
- 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 – SAD

	Suprafate [mp]
Suprafata construita (Sc)	40,00
Suprafata utila (Su)	33,33

Descriere tehnica cladire:

- regim de inaltime: P;
- fundatii din beton;
- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: caramida;
- acoperis tip terasa;
- invelitoare din tabla;
- tamplarie exterioara metalica;
- tamplarie interioara din lemn;
- usa intrare: metalica (tabla);
- pardoseli: ciment / gresie;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli simple: var.

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

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

2.9.2. Constructia a suferit o depreciere fizica datorata trecerii timpului si lipsei intretinerii. Astfel sunt vizibile unele elemente de depreciere: geamuri sparte, tencuiala cazuta, fisuri in pereti, igrasie pe pereti, instalatiile electrice depreciate 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: SAD. Proprietatea are o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces (drum secundar asfaltat), iar ca si utilitati: curent electric (restul utilitatilor - in zona).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip industrial, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind localitatea Resita, iar restrans zona – Aleea Dacia (din Municipiul Resita).

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

3.3.3. In prezent, oferta de astfel de proprietati este destul de scazuta. Cresterea exploziva a preturilor de tranzactionare din ultimul timp (pana la sfarsitul anului 2008) si criza imobiliara ce defineste piata in prezent, a atras dupa sine un fenomen de incetinire a tranzactiilor imobiliare, proprietarii preferand in unele cazuri sa mai astepte cu vanzarea pana cand vor aparea conditii mai favorabile sau alte cresteri ale preturilor.

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piața imobiliară din zonă este blocată de aproximativ 2 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile și terenuri. Blocajul vine ca urmare a scăderii prețurilor la imobile, dar și a puterii de cumpărare. Conform statisticilor efectuate de diverse agenții imobiliare locale, în ultima perioadă de timp prețurile au scăzut cu cca 30%-40%, așteptările viitoare fiind tot de scădere a prețurilor (sursă: agenții imobiliare Resita).

3.5.2. Termenul de “valoare de piață” implică existența unui vânzător și a unui cumpărător hotărâți să vândă, respectiv să cumpere. Condițiile de piață prezente, în special dificultatea obținerii unei finanțări prin credit conduce la situația în care cumpărătorul este dispus să plătească un preț mult inferior celui pentru care vânzătorul ar accepta tranzacția.

3.5.3. În prezent punctul de echilibru pentru astfel de proprietăți nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor.

3.5.4. Pe viitor, s-ar putea preconiza o tendință de scădere a prețurilor, în condițiile în care potențialii investitori vor obține mai greu credite, puterea de cumpărare va scădea, iar cumpărătorii nu vor mai fi dispuși să achite prețurile practicate în prezent.

3.6. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

3.6.1. *Conceptul CMBU* se bazează pe ideea că, deși două sau mai multe parcele de teren pot fi similare fizic și localizate apropiat, pot exista diferențe semnificative în ce privește modul în care acestea pot fi utilizate. Cea mai bună modalitate în care o proprietate poate fi utilizată este de bază în determinarea valorii ei de piață.

3.6.2. Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajările terenului și construcțiile atasate acestuia au o durată de viață finită. Permanentă terenului înseamnă, de asemenea, că este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atasate acestuia, care au o durată de viață finită.

3.6.3. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atasate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

3.6.4. Astfel, valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de “cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanenta terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor pieței și a construcțiilor atasate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietăților construite.

3.6.5. Cea mai bună utilizare este definită ca: cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

3.6.6. În cazul nostru, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Alternativele de utilizare posibile și permisibile legal ale spațiului: spațiu cu altă destinație (industrial, comercială, birouri).

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

4.1.1. In evaluare s-a tinut cont de precizarile:

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluarii”;
- Standardul International de Practica in Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietatii imobiliare”;
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – octombrie 2010 (MatrixRom);
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004.

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

In acest scop s-a apelat la:

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

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

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

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

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

Evaluare teren

4.4. Metoda comparatiei de piata

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

4.4.2. Prin aceasta metoda preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

4.4.3. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), 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 latimea, topografia, localizarea si vederea.

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

Extras de Carte Funciara	Categorie	Localizare
36225 - Resita	curti-constructii	intravilan Resita (Aleea Dacia (FN))

4.4.5. 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.

4.4.6. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 80 - 100 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona calea Timisoarii	Intravilan Resita	7.500	150	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa 2	Intravilan Resita	500	140	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona str. 24 Ianuarie	Intravilan Resita	480	93	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.4.8. Mentionam ca, in cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – agentii imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuala de 10%, considerandu-se ca aceste preturi se negociaza.

4.4.9. Elementele care influenteaza in mod direct preturile per mp de teren practicate in zona analizata (prin aplicarea unor coeficienti de corectie, daca este cazul), au fost considerate:

- dreptul de proprietate;
- conditiile de vanzare (oferta);
- data ofertei;
- localizarea parcelei de teren;
- accesul la teren (calitatea drumului de acces);
- destinatia actuala, utilizarea terenului in prezent;
- echiparea tehnico-edilitara a terenului in cauza (utilitati);
- suprafata parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulata/neregulata);
- frontul stradal (deschiderea la drum);
- inclinatia terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situatia juridica a terenului (sarcini);
- restrictii vanzare/revanzare.

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

4.4.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a estimat o valoare unitara de **75 EUR/mp (320 RON/mp)**.

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

Evaluare spatiu (SAD)

4.5. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

- inspectarea proprietatii pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- pretul de reconstructie de nou conform: "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – octombrie 2010 (MatrixRom)";
- stabilirea deprecierei cumulate (fizica, functionala si din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de constructie prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorata deprecierei cumulate mai sus amintite, care se aplica ulterior la suprafata proprietatii evaluate.

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

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

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

- *deterioare fizica* = este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente: depreciere fizica recuperabila si nerecuperabila (se refera la elemente deteriorate fizic care un pot fi corectate in prezent);

- *neadecvare functională* = este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două aspecte: neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare 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.

4.5.9. Astfel, în evaluarea proprietății imobiliare s-a pornit de la un pret de reconstrucție de nou pentru clădiri 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 desfășurată aferentă proprietății imobiliare evaluate.

4.5.10. În acest context, valoarea (rotunjită) estimată prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliară – SAD, situată în localitatea Resita, Alea Dacia (FN), este de: **6.090 EUR (respectiv 25.990 RON)**.

4.6. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

4.6.1. 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.

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

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

4.6.4. În cazul proprietății 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.

4.6.5. 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.

4.6.6. 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.

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

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

- o chirie lunara de 3 EUR/mp/luna aferenta unei proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare de 100%, in functie de marimea spatiului, finisajele existente, nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii;
- cheltuieli de exploatare in cota procentuala de 3%;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 10 % – 12 % (10% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 10 ani, iar 12% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 8,3 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 11,0%.

4.6.9. Gradul de ocupare

Cota procentuala de 100% aferent gradului de ocupare pentru proprietatile evaluate, este dat de dimensiunile spatiilor, ocuparea efectiva a acestora, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se afla spatiile in ansamblul cladirii.

4.6.10. Rata de capitalizare (Rc)

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 11,0 %.

4.6.11. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

In cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe cladire, cheltuielile de intretinere. Astfel, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli nu depasesc 0% din venitul brut anual obtinut din inchirierea cladirii.

4.6.12. Valoarea de randament estimata si rata de capitalizare:

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

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

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

4.6.13. Astfel estimata, valoarea proprietatii imobiliare evaluate este prezentata in tabelul urmator:

Suprafata utila [mp]	Chirie [EUR/luna]	Venit Brut / an [EUR]	Venit Net / an [EUR]	Rata de capitalizare [%]	Valoare de randament estimata [EUR]
33,33	100	1.200	972	10,5%	9.260

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (SAD), situata in localitatea Resita, Aleea Dacia (FN), judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata: in cazul terenului - valorile rezultate prin comparatia de piata, iar in cazul cladirii - valorile rezultate prin abordarea prin cost.

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, Aleea Dacia (FN), judetul Caras-Severin, ne rezulta urmatoarele valori de piata:

Proprietate imobiliara	Suprafata constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	42,14	3.160	13.490
SAD - constructie	40,00	6.090	25.990
Total	-	9.250	39.480

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

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

5.6. 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.).

5.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.8. Valoarea este subiectiva.

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

- **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 FUNCIARA**
 - **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA - SAD (Resita, Alea Dacia):

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliara	Supr. utila [mp]	Supr. constr. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
1	Teren	42.14	42.14	3,160	13,490
2	SAD - constructie	33.33	40.00	6,090	25,990
				9,250	39,480

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	42.14	7,500	500	480
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		150.0	140.0	93.0
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		150	140	93
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		135.00	126.00	83.70
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.00	126.00	83.70
4. Localizare zona	Al. Dacia	Calea Timisoarei	zona Moroasa 2	str. 24 Ianuarie
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	10%
Pret corectat		135.00	126.00	92.07
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.00	126.00	92.07
6. Destinatia (utilizarea terenului)	administrativ, rezid. in zona	comercial, ind. (cu hala)	rezidential (cu constructie)	rezidential
Valoarea corectiei (%)		3%	10%	3%
Pret corectat		139.05	138.60	94.83
7. Utilitati	curent, toate in zona	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz
Valoarea corectiei (%)		2%	2%	2%
Pret corectat		141.83	141.37	96.73
8. Suprafata	42.14	7,500	500	480
Corectie procentuala		5%	-20%	-20%
Pret corectat		148.92	113.10	77.38
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-3%	-3%	-3%
Pret corectat		144.45	109.70	75.06
10. Frontul stradal (deschiderea)	da (mic)	60	> 10	> 10
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	0%	0%
Pret corectat		130.01	109.70	75.06
11. Inclinatia terenului (panta)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		130.01	109.70	75.06
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		130.01	109.70	75.06
13. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		130.01	109.70	75.06
14. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		130.01	109.70	75.06
Total corectie bruta		47.84	61.04	44.00
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		75.00 EUR/mp		

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 - octombrie 2010 (Fisa nr. 61)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
SAD - constructie

1. ADRESA: Resita, Aleea Dacia (FN), judetul Caras-Severin

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	42.14
- suprafata construita (mp) Ac	40.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	40.00
- arie utila (mp) Au cca.	33.33
- inaltime medie (m) cca.	2.5

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	0.4110	92.80	38.14	43.75	2.16%
Umpluturi si compactari	mc	0.0670	33.90	2.27	2.61	0.13%
Beton armat in structura	mc	0.2670	1,221.80	326.22	374.16	18.51%
Beton simplu	mc	0.1000	441.80	44.18	50.67	2.51%
Zidarii caramida	mp	0.3560	851.50	303.13	347.68	17.20%
Tamplarie metalica, geamuri	mp	0.3500	726.10	254.14	291.48	14.42%
Pardosea plasa sudata	mp	0.8720	141.00	122.95	141.02	6.97%
Tencuieli interioare pereti	mp	1.2600	43.00	54.18	62.14	3.07%
Tencuieli interioare tavan	mp	0.8720	119.50	104.20	119.52	5.91%
Tencuieli exterioare	mp	1.2600	79.50	100.17	114.89	5.68%
Invelitoare tabla	mp	1.2000	79.90	95.88	109.97	5.44%
Alte lucrari de constructii	%	1.0000	0.00	20.95	24.03	1.19%
Racord retea electrica	lei	1.0000	28.90	28.90	33.15	1.64%
Cabluri, conductori, tevi	ml	5.0000	7.20	36.00	41.29	2.04%
Diverse, organizare, proiectare	%	10.0000	0.00	231.54	265.56	13.13%
TOTAL				1,762.86	2,021.92	100.00%
			EUR	16,524		
			EUR/MP	413		

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

413

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

proaste

* starea tehnica

nesatisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

38.60%

* Constructii

30%

* Inchideri si compartimentari

30%

* Finisaje

50%

* Instalatii

50%

5.2. Neadekvare functionala

20.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

6,090	EUR
25,990	RON

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (SAD):

Suprafata utila (mp)	cca.	33.33	
Chiria lunara (EUR/mp)		3.00	
Chiria lunara (EUR/luna)			100
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)			1,200
Total VBP (EUR/an)			1,200
Grad de ocupare		100%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)			1,200
Total VBE (EUR/an)			1,200
Cheltuieli exploatare	3%	36	
Costuri reamenajare (reparatii)	16%	192	
Venit net efectiv (EUR/an)			972
Total VNE (EUR/an)			972
Rata de capitalizare		10.5%	
Multipliator		9.52	
Valoare randament (EUR) rotunjit			9,257
			9,260 €
			39,520 LEI

Al. Juciu
f. in

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. 36228
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13086 UAT Resita)

TEREN intravilan

Adresa: Resita

Nr. cat.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 4258 Top: G100/ o/ 28/ 2/ 1/ b/ a/ 1/ 2/ b/ 1/ a/ 3/ 2/ 2/ b/ 4/ 1	Din acte:42; Masurata:-	... Teren in suprafata de 42,14 mp

CONSTRUCTII

Nr. cat.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 4258 Top: G100/ o/ 28/ 2/ 1/ b/ a/ 1/ 2/ b/ 1/ a/ 3/ 2/ 2/ b/ 4/ 1	Resita	Corp administrativ

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 36228
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13086 UAT Resita)

Intabulare / Titlu de proprietate		Observatii / Referinte
2061 / 01.01.1974		
	Act act	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, rectificare recte cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 13086 UAT Resita)
1	STATUL ROMAN	
2	U DREPT DE ADMINISTRARE IN FAV : CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESITA	
15189 / 22.11.2006		
	Act adeverinta, 9465, 18.07.2006, emis de Consiliul Local Resita	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	2 CU DREPT DE ADMINISTRARE IN FAV : CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESITA	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 36228

Comuna/Oras/Municipiu: Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13086 UAT Resita)

Ischii provenite din sarcini

NU SUNT

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCARA NR. 36228
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13086 UAT Resita)

PARCELE

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Inchiriat	Suprafata (mp)	Nr. GRU	Nr. cartea	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii/Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:42; Masurata:-	-	-	-	G100/ o/28/2/1/ b/a/1/2/ b/1/ a/3/2/2/ b/4/1	Teren in suprafata de 42,14 mp

CONSTRUCTII

Nr. crt.	Nr. cadastral / topografic	Destinatie constructie	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartamen	Parti conture	Nr. Topografic	Observatii/Referinte
A1.1	CAD: 4258 Top: G100/a/28/2/1/ b/ a/ 1/ 2/ b/ 1/ a/ 3/ 2/ 2/ b/ 4/ 1	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:-	-	-	-	G100/ o/28/2/1/ b/a/1/2/ b/1/ a/3/2/2/ b/4/1	Corp administrativ

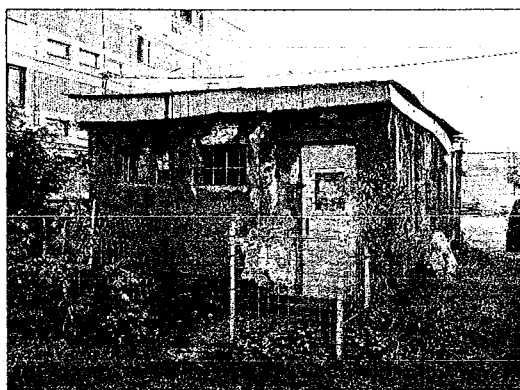
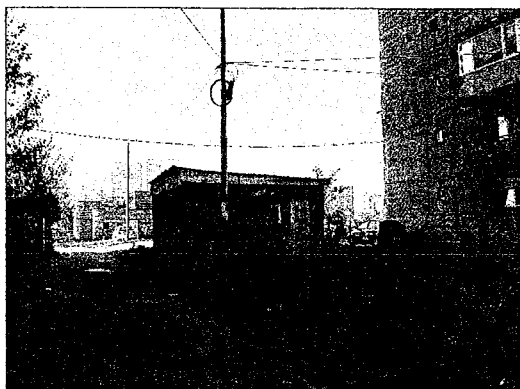
Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 0117369/07-01-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Asistent - registrator,
IANAS ROSETI

SAD – Resita, Aleea Dacia (FN), judetul Caras-Severin:



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
privind licitația publică în vederea vânzării
spațiului cu altă destinație, construcție în suprafață de 40 mp și teren în suprafață
de 42,14 mp situat în Reșița,
Al.Dacia f.n, înscris în CF nr.36228 Reșița , nr.cadastral 4258,
nr.topG100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/b/4/1 aflat în domeniul privat al municipiului
Reșița

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică , pentru vânzarea imobilului , construcție și teren , situat în Reșița ,Al.Dacia f.n, organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr2011 vor depune la sediul Serviciului public “Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat” din Reșița, str.P.Maior, nr.2 (Bloc 800,)-registratură, până la data de2011 oreledocumentatia necesara înscrierii 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 3948 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 Prescom SC CET ENERGOTERM SA , și SC AQUACARAȘ SA.
- i) Copie xerox a chitanței de 300 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

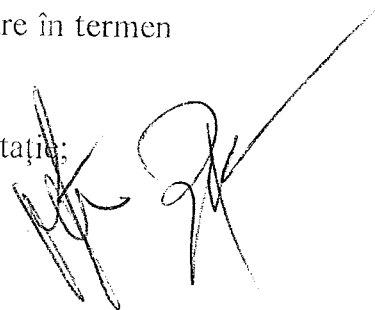
Pentru persoane fizice :

- a) 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.
- b) B.I./C.I copie xerox
- c) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei fizice la S.C Prescom S.A S.C.CET Energoterm S.A și SC AQUACARAȘ SA.
- d) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 3948 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.

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 de _____, ora la sediul Primăriei Municipiului Reșița, str. P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1, Corp 1, et.1 sala de ședință.
4. Oferta pentru licitație se depune separat într-un singur exemplar, în plic închis, până cel târziu în data de - orele.....
Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului și obiectul licitației.
5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.
6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.
7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:
 - a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;
 - b) oferta trebuie să fie fermă;
 - c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;
 - d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
 - e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței 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 preț minim de 39.480 lei, preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim 395 lei, reprezentând 1% din preț 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 preț minim de pornire a licitației.
 - h) Ofertele intarziate se vor restitui nedesfacute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.
9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.
10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:
 - a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be a stylized 'R' and the other a more complex signature.

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 1815006XXX000144 ,cod fiscal 15082955.

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

III. DIPOZITII FINALE

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

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

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, 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 de2011, contestațiile depunându-se în termen de 5 zile de la data licitației la sediul municipiului Resita, str.Petru Maior nr.2, Bl.800 –Registratura.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,

Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,

Simescu Sorin

Director executiv,

Nedelea Florin

Șef serviciu,

Ianoși Dorel

Birou juridic și executări silite,

Anghelina Roxana

PREȘEDINTE DE ȘEȘINTĂ,
TOMĂ VICTOR CORNELIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL

CAIET DE SARCINI
privind licitația publică pentru
vânzarea spațiului cu altă destinație, construcție în suprafață de 40 mp și
teren în suprafață de 42,14 mp situat
Reșița, AL Dacia f.n, înscris în CFNR.36228 Reșița, nr.cadastral 4258 și
nr.top.G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1//a/3/2/2/b/4/1, aflat în domeniul privat al
municipiului Reșița

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul situat la adresa de mai sus proprietatea Municipiului Reșița este înscris în CF nr.36228 Reșița, nr.cadastral 4258 și nr.top.G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1//a/3/2/2/b/4/1.
- 1.2. Construcția are suprafața construită de 40 mp , suprafața utilă de 33,33 mp. Terenul are o suprafață de 42,14 mp.
- 1.3. Regimul de înălțime este P, fundație din beton , structură de rezistență : beton armat , închideri și compartimentări din cărămidă , acoperiș tip terasă învelitoare din tablă, tâmplărie exterioară metalică, tâmplărie interioară din lemn, pardoseli din ciment și gresie, tencuieli interioare și exterioare drișcuite, zgrăveli simple cu var.
- 1.4. Spațiul este racordat la rețeaua de energie electrică , apă și canalizare.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTIȚII

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

III. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 39.480 lei stabilit conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA .
- 3.2 Plata se va face înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

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 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 **300 lei**.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,

Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,

Simescu Sorin

Director executiv,

Nedelea Florin

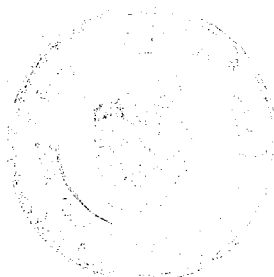
Şef serviciu,

Ianoşi Dorel

Birou juridic şi executări silite,

Anghelina Roxana

PRESEDINTE DE SESINTA
TOMĂ VICTOR CORNELIU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL