



HOTĂRÂREA NR. 248

DIN 27.05.2025

privind închirierea pe o perioadă de 5 ani, prin licitație publică pe loturi, a trei amplasamente în vederea amenajării unor terase sezoniere în Centrul Civic al municipiului Reșița, conform amplasamentului stabilit prin HCL nr. 108/2017

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data 27.05.2025;

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reșița nr 40223 din 13.05.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 40232 din 13.05.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 41398/15.05.2025;

Ținând cont de prevederile HCL nr. 108/2017 privind Aprobarea Regulamentului privind condițiile de desfășurare a teraselor permanente și sezoniere pe raza Municipiului Reșița;

Având în vedere prevederile HCL nr. 178/2024 privind modificarea și completarea Regulamentului de desfășurare a activităților comerciale în municipiul Reșița aprobat prin HCL nr. 87/31.03.2015 privind aprobarea Regulamentului de desfășurare a activităților comerciale în municipiul Reșița;

Luând în considerare prevederile HCL nr. 601/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu, pentru terasa deținută în prezent de S.C. SILSOR SRL, amplasată pe parcela 1, stabilită în conformitate cu prevederile HCL nr. 108/2017;

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu, pentru terasa deținută în prezent de S.C. SARAH NICOLE HOLDING SRL, amplasată pe parcela 2, stabilită în conformitate cu prevederile HCL nr. 108/2017;

Luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de FD CAPITAL MANAGEMENT SRL, pentru terasa deținută în prezent de SC ROSDELMAR BIUTIFUL SRL, amplasată pe parcela 3, stabilită în conformitate cu prevederile HCL nr. 108/2017;

Luând în considerare Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 2120/12.12.2024 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița.

Văzând prevederile HCL nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

În temeiul art. 108 lit. e), art.129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6, lit. a), art.139 alin. 3 lit. g), art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin.1, alin. 2 și alin. 4, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), și art. 297 alin. 1, din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- (1) Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Rapoartele de evaluare după cum urmează:

- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu, pentru terasa deținută în prezent de S.C. SILSOR SRL, amplasată pe parcela 1, stabilită în conformitate cu prevederile HCL nr. 108/2017;



- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu, pentru terasa deținută în prezent de S.C. SARAH NICOLE HOLDING SRL, amplasată pe parcela 2, stabilită în conformitate cu prevederile HCL nr. 108/2017;
- Raportul de evaluare întocmit de FD CAPITAL MANAGEMENT SRL, pentru terasa deținută în prezent de SC ROSDELMAR BIUTIFUL SRL, amplasată pe parcela 3, stabilită în conformitate cu prevederile HCL nr. 108/2017;

(2) Raportele prevăzute la alin 1 devin documente oficiale, certificate prin ștampile și semnături și care produc efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată ce le-au întocmit, răspund personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare;

Art. 2- Se aprobă închirierea prin licitație publică pe loturi, pe o perioadă de 5 ani, a trei amplasamente în vederea amenajării unor terase sezoniere în Centrul Civic al municipiului Reșița, conform amplasamentului stabilit prin HCL nr. 108/2017, la prețul de pornire de 0,73 lei/mp/zi, conform HCL nr. 601/2024, la care se adaugă cota legală de TVA, pe, după cum urmează:

- Amplasament 1, stabilit conform HCL 108/2017 în suprafață de 122 mp;
- Amplasament 2, stabilit conform HCL 108/2017 în suprafață de 122 mp;
- Amplasament 3, stabilit conform HCL 108/2017 în suprafață de 122 mp;

Art. 3 – Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de faptul că amplasamentele ce urmează a fi scoase la licitație nu sunt libere de sarcini, pe ele fiind edificate în prezent construcții provizorii – Terasă și aprobă încheierea noilor contracte cu adjudecatarii procedurii de licitație, doar după ce aceștia fac dovada că au achiziționat construcția Terasă de la proprietarul actual, în situația în care adjudecatar este o altă persoană față de proprietarul actual al terasei, conform Rapoartelor de evaluare prevăzute la art. 1, după cum urmează:

- Amplasament 1, terasă deținută de S.C. SILSOR SRL, evaluată la prețul de **227.892 lei**, fără TVA, conform - Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu;
- Amplasament 2, terasă deținută de S.C. SARAH NICOLE HOLDING SRL, evaluată la prețul de **237.835 lei**, fără TVA, conform - Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu;
- Amplasament 3, terasă deținută de SC ROSDELMAR BIUTIFUL SRL, evaluată la prețul de **437.000 lei**, fără TVA, conform - Raportului de evaluare întocmit de FD CAPITAL MANAGEMENT SRL;

Art.4- (1) Perioada contractuală anuală este cuprinsă între intervalul calendaristic 1 mai-31 octombrie, pentru fiecare dintre cei 5 ani pentru care se semnează contractul, excepție făcând primul an în care perioada contractuală privind începerea activității se stabilește după adjudecarea procedurii;

(2) În timpul derulării contractului de închiriere pentru cei 5 ani, dacă vremea este permisivă, se poate extinde perioada de funcționare la cerere, prin obținerea unui aviz de urbanism, urmat de încheierea unui act adițional, dar fără a depăși intervalul maxim admis între 01 martie-30 noiembrie, așa cum este el stabilit prin HCL nr. 178/2024 privind modificarea și completarea Regulamentului de desfășurare a activităților comerciale în municipiul Reșița aprobat prin HCL nr. 87/31.03.2015 privind aprobarea Regulamentului de desfășurare a activităților comerciale în municipiul Reșița

Art.5 (1) Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 1 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 2 – Caiet de Sarcini, Anexa 4 – Contract de închiriere), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

(2) – Data licitației va fi stabilită ulterior adoptării prezentei hotărâri, în cadrul anunțului de licitație ce urmează a fi publicat Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a municipiului Reșița, ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice;



(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 2120/12.12.2024, în conformitate cu prevederile HCL nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

Art. 7- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractele de închiriere încheiate în urma adjudecării licitației;

Art.8- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

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

Art. 10- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget-Finanțe, Contabilitate, Resurse Umane
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat ;
- Direcției Urbanism;

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
HURUIALĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii de tip comercial

Terasa si bunuri aferente

Situate in Loc. Resita, P-ta 1 Decembrie 1918), judetul Caras Severin

elaborat la cererea **clientului si utilizator desemnat**

SC SILSOR SRL

1 SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii de tip **comercial** format din:

- Terasa in suprafata construita de 47.5 mp
- Bunurile aferente desfasurarii activitatii

2	Confectii metalice(umbrela)	1
3	Masina cuburi gheata Bar Line	1
4	Dedurizator 12 litri	1
5	Masa rece cu 3 usi	1
6	Hota centrala cu regulator	1
7	Lampa fluorescenta	1
8	Televizor 164 cm	1
9	Iada frigorifica Zanussi	1
10	Masa frigorifica Inox	1
11	Virina inghetata 7 cuve	1
12	Selfcooking center cu Kit conectare	1
13	Friteuz profesionala dubla	1
14	plite	1
15	Masa inox cu spalator	1
16	Masa inox	1
17	Masa inox centrala ciu polita	1
18	Ghivece amenajare terasa	22
19	Lineleun Creation +adeziv	32
20	Mobilier pentru bar	1
21	Panou protector 300W	1
22	Friteuza electrica	1
23	Lustra My Legend	1
24	Chiuvea inox ZAI 72 L	1
25	Televizor Hama 164 cm	1

Adresa proprietatii este Loc. Resita, P-ta 1 Decembrie 1918 judetul Caras Severin.

Proprietatea a fost identificata pe baza facturilor si a indicatiilor reprezentantului proprietarului D-nul Lazar Vasile.

Utilizarea actuala: *spatiu comercial – terasa alimentatie publica.*

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a investitiei in vederea informarii. Evaluarea a fost solicitata de catre client si utilizator **SC SILSOR SRL.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si transferabil apartinand **persoanei juridice SC SILSOR SRL, cota 1/1**, bun propriu, dobandit prin **construire si cumparare**. (drept de proprietate dovedit de facturile puse la dispozitie de catre reprezentantul societatii D-nul Lazar Vasile)

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** a investitiei.

Conform **standardelor** se estimeaza **valoarea de piata** fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte ca efect direct al tranzactiei.

Baza evaluării

Valoarea de piață a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) 2022:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

- pentru estimarea valorii proprietății

Abordarea prin cost: 227.892 Lei

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin venit**.

Astfel:

Valoarea de piață estimată = 227.892 lei

Valoarea de piață nu conține T.V.A.

Valorile alocate nu reprezintă valori de piață, ci valori scriptice pentru utilizatorul desemnat.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren și ameliorațiuni tip construcții în **stadiu finalizat** existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor și a tuturor celorlalte atașamente ale terenului;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin **abordarea prin cost pentru proprietatea evaluată, toate bazându-se pe facturile puse la dispoziție de d-nul Lazar Vasile;**
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate comercială formată din: **terasa și bunuri aferente;**

- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a investiției;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este obiectivă și stabilită în condiții de imparțialitate;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Lautas Ovidiu

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1	Certificare. Declararea conformitatii	6
2.2	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	7
2.3	Scopul evaluarii	7
2.4	Identificarea activului evaluat. Descrierea juridica	7
2.5	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.6	Data evaluarii si data inspectiei	8
2.7	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.8	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
2.9	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	10
2.10	Descrierea raportului	11
2.11	Ipoteze și Ipoteze speciale	11
2.12	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	13
2.13	Prezentarea si descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
3.1	Tipul proprietății, identificarea pietei. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.	14
4	EVALUAREA	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Evaluarea terenului	17
4.3	Date privind modul de realizare a evaluarii	18
4.4	Abordarea prin cost	19
4.5	Abordarea prin venit	21
5	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
6	ANEXE	23
6.1	Harta amplasare si identificare imobil	23
6.2	Acte	27

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Certificare. Declararea conformitatii

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), SEV 104 – Tipuri ale valorii si SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 –Documentare si conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare(IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile, SEV 300 Masini , Echipamente si instalatii (IVS 300), GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor si instalatiilor

Semnatura si parafa evaluatorului

Lautas Ovidiu

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul raportului de evaluare este **SC SILSOR SRL**.

Utilizatorii desemnati sunt: SC SILSOR SRL.

Evaluarea a fost solicitata de catre client si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.3 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **de catre SC SILSOR SRL in vederea informarii cu privire la valoarea de piata a investitiei realizate.**

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

2.4 Identificarea activului evaluat. Descrierea juridica

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului de *tip comercial* format din:

- *Terasa in suprafata construita de 47.5 mp*
- *Bunurile aferente desfasurarii activitatii*

2	Confectii metalice(umbrela)	1
3	Masina cuburi gheata Bar Line	1
4	Dedurizator 12 litri	1
5	Masa rece cu 3 usi	1
6	Hota centrala cu regulator	1
7	Lampa fluorescenta	1
8	Televizor 164 cm	1
9	Iada frigorifica Zanussi	1
10	Masa frigorifica Inox	1
11	Virina inghetata 7 cuve	1
12	Selfcooking center cu Kit conectare	1
13	Friteuz profesionala dubla	1
14	plite	1
15	Masa inox cu spalator	1
16	Masa inox	1
17	Masa inox centrala cu polita	1
18	Ghivece amenajare terasa	22
19	Lineleun Creation +adeziv	32
20	Mobilier pentru bar	1
21	Panou protector 300W	1
22	Friteuza electrica	1
23	Lustra My Legend	1
24	Chiuvea inox ZAI 72 L	1
25	Televizor Hama 164 cm	1

Adresa proprietatii este Loc. Resita, P-ta 1 Decembrie 1918 judetul Caras Severin.

Proprietatea a fost identificata pe baza facturilor si a indicatiilor reprezentantului proprietarului D-nul Lazar Vasile.

Utilizarea actuala: spatiu comercial – terasa alimentatie publica.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a investitiei în vederea informarii. Evaluarea a fost solicitata de catre client si utilizator SC SILSOR SRL .

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil aparținând *persoanei juridice SC SILSOR SRL, cota 1/1*, bun propriu, dobândit prin *construire și cumpărare* (drept de proprietate în baza facturilor puse la dispoziție de către reprezentantul societății D-nul Lazar Vasile).

Tipul valorii estimate este valoarea de piață a investiției.

Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

Istoricul proprietății

Nu se cunosc date despre istoricul proprietății.

Date privind asigurarea imobilului

Nu s-au pus la dispoziție documente din care să rezulte informații cu privire la asigurarea clădirii și/sau terenului.

Date privind tranzacții trecute și prezente sau viitoare cu imobilul

Nu s-au pus la dispoziție documente din care să rezulte informații cu privire la tranzacțiile realizate cu proprietatea evaluată. Nu avem informații cu privire la vreun antecontract sau promisiune de vânzare cumpărare a proprietății.

2.5 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este **valoarea de piață a investiției**.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON.

2.6 Data evaluării și data inspecției

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării: **03.04.2025**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **03.04.2025**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată de către **evaluator autorizat Lautas Ovidiu**, în calitate de reprezentant al evaluatorului în data de **11.03.2025** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

2.7 Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a investiției.

Conform SEV 104- Tipuri ale valorii, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările

standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare (SEV) ANEVAR, 2022

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 300 Masini , Echipamente si instalatii (IVS 300)
- GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor si instalatiilor
- Glosar 2022
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și în mod special de **recomandările standardelor de evaluare specifice**: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

2.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru respectarea cerințelor din SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, Paragrafele 20.3.(j) și SEV 102 Documentare și conformare, se prezintă mai jos amploarea documentării și a naturii sursei informațiilor pe care se bazează evaluarea:

<i>Specificație</i>	<i>Acțiuni îndeplinite</i>	<i>Limitări</i>
Primirea și asumarea sarcinilor/evaluării	<i>Au fost primite toate datele și documentele necesare pentru identificare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante,	<i>S-au analizat documentele din care rezulta dreptul de proprietate evaluat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Amploarea inspecției proprietății	<i>A fost realizată din exteriorul și interiorul imobilului. Inspectia proprietatii a fost completa.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului și despre suprafețele construcției	<i>Informațiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Informațiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Amploarea documentării necesare privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor	<i>Au fost solicitate informații suplimentare privind proprietatea, atât clientului cât și bancii prin reprezentatii săi. Raportul a fost solicitat de către client pentru scopul declarat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață	<i>Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>

Responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii oricarei constructii	<i>Aceasta responsabilitate ii revine clientului/reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informatiile la inspectie sau ulterior pe email sau telefonic.</i>	
Existenta oricaror informatii privind conditiile solului si subsolului	<i>Nu avem cunostinta de aspecte negative privind conditiile solului.</i>	<i>Nu am primit informatii cu privire la conditiile ascunse sau neaparente ale solului si subsolului amplasamentului studiat</i>
Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenti sau potentiali.	<i>Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de mediu existenti sau potentiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.</i>	<i>Nu este cazul.</i>
Autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare si a oricaror constructii, precum si orice modificari asteptate sau potientiale aduse acestor autorizatii sau restrictii legale.	<i>Nu se cunosc.</i>	<i>Nu am primit informatii cu privire la autorizari sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii.</i>
Analize, raționamente, estimări și calcule	<i>S-au realizat analize si calcule fără impedimente, pe baza datelor si informațiilor culese.</i>	<i>Nu au existat limitări.</i>

2.9 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informații certe
 - *elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren*
 - *datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)*
 - *suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din documentația cadastrală*
 - *istoricul proprietății*
 - *scopul evaluării*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către client:
 - *FF seria FF BEX nr. 10016002, FF seria FF BEX nr. 10016049, FF seria FF BEX nr. 10022281, FF Seria RUX nr. 494, FF seria SAT nr. 11751, Bon Fiscal Nr. 0027, FF seria FLNR nr. 57 00124853, FF seria PH nr. 1834454, FF seria RUX nr. 493, FF seria RUX nr. 5067, FF nr. 091, FF seria PH nr. 2031063, FF nr. 139, FF seria JUST nr. 0202, FF seria AK nr. 117, FF seria MS PRI nr. 2019163, FF seria BIM nr. 471, FF seria FF BEX nr. 0022299, FF seria NRO nr. 02367395, FF seria DED nr. 5900829051, Bon Fiscal nr. 0060.*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - *elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat- dacă este cazul*
 - *date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)-dacă este cazul*
 - *certificatul de urbanism (indicatori urbanistici și zonare)-dacă este cazul*

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.10 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.11 Ipoteze și Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Eu nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;

- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Din informatiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața si condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu un reprezentant al proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma raspunderea pentru daunele suferite de institutiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Observatii si ipoteze speciale relevante:

- Nu sunt

2.12 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.13 Prezentarea și descrierea amplasamentului și a construcțiilor

Date despre localitate zonă și vecinătate

Resita - reședința a județului Caras – Severin, este amplasată în sud-vestul României, în partea de nord, nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Barzava, la poalele muntelui Semenici, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare.

Municipiul este desfurat de-a lungul cursului regularizat al râului Barzava. Accesul în oraș se face de pe două cai principale rutiere : dinspre Timisoara pe DN 58b, respectiv dinspre Caransebes pe DN 58 și cale ferată dinspre aceleasi directii.

Din municipiu se deschid cai de acces spre toate zonele turistice ale județului: Semenici, Valiug-Crivaia, Secu, Anina, Cheile Carasului, Oravita și Moldova Noua, etc

Municipiul Resita din punct de vedere imobiliar reflecta evoluția istorică a economiei urbei. Astfel partea de sud-est a orașului cuprinde clădiri vechi de peste 100 de ani transmise din generație în generație de foști și actuali lucrători ai uzinelor resitene.

Centrul municipiului este format sub aspect imobiliar în cea mai mare parte din blocuri P+10 și case familiale de cu o vechime de aproximativ 40-50 ani.

Zona nord-vestică a orașului, cunoscută sub numele de Moroasa, este situată pe un teren colinar și cuprinde imobile de natura caselor familiale și a blocurilor de locuit cu P+4 etaje.

În prelungirea acestei zone se află cartierul Govandar Pomostului format în marea majoritate din blocuri de locuit P+4E.

Zona de nord a orașului este reprezentată de cel mai nou cartier care este în totalitate format din blocuri de locuințe P+10 și P+4 etaje.

Descrierea terenului și amplasamentului

Terenul aferent imobilului este în proprietatea statului Român și nu face obiectul acestui raport de evaluare.

Descrierea construcțiilor:

Terasa prezintă an PIF 2018 renovată în 2021, conform declarațiilor persoanei prezente la inspecție.

- Clădire terasa, cu regim de înălțime P;
- Construcție renovată complet în 2021
- Suprafața construită la sol: 47.5 mp
- Suprafața totală: 47.5 mp
- clădire din lemn

Elemente constructive:

- fundatii fara
- structura de lemn - conform informatiilor primite de la proprietar;
- inchideri din lemn
- invelitoare de tip terasa cu invelitoare bituminoasa
- finisaje interioare lemn; .
- finisaje exterioare: lemn
- instalatii: electrice-iluminat;
- alte dotari suplimentare: fara

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori 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. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pietei. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață comercială, segmentul relevant fiind cel al serviciilor turistice. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat

ca în cazul proprietății evaluate, piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată ca o **proprietate imobiliară de tip comercial, situată în zona centrală, respectiv Loc. Resita.**

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori, în general **persoane juridice cu profil de activitate comercială.**

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare **de tipul comerciale**, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind **zona Municipiului Resita.**

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piața, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza cererii solvabile

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Retail

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza cererii solvabile

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Analiza echilibrului pieței. Previziuni

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, **utilizarea comercială (servicii alimentare publică) a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.**

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, în stagnare.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm că fiind adecvate următoarele intervale:

Specificatii	Valori minime	Valori maxime	Observații
<i>Oferte de vânzare</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>marjă de negociere pentru acest tip</i>

terenuri libere			de proprietate în zona: 10-15%.
Oferte de inchiriere spatiu administrativ Oferte de inchiriere spatiu depozitare	Nu este cazul	Nu este cazul	marjă de negociere pentru acest tip de proprietate în zona: 3-5%.
Oferte de vanzare	Nu este cazul	Nu este cazul	marjă de negociere pentru acest tip de proprietate în zona: -

4 EVALUAREA

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că **CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.**

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietatii analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențialului a valorii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă ar exista construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Din analiza dreptului de proprietate a terenului in doua ipoteze a „terenului ca fiind liber” sau „a proprietatii ca fiind construita” criteriile 3 si 4 a analizei CMBU –fezabila financiar si maxim productiva- reduc optiunile posibile doar pentru analiza in ipoteza „proprietatii ca fiind construita”.

Analiza CMBU pentru proprietatea construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:

- demolarea constructiei existente si redevoltarea terenului;
- continuarea utilizarii existente
- modificarea utilizarii existente

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

In cazul analizat aceasta este singura fezabila.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redevoltarii

Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate **comerciala**.

Nu este fezabil.

Analiza CMBU pentru terenul construit:

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in situatia actuala care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala : pentru dezvoltarea prezenta exista. Analiza unor alte dezvoltari se poate face doar in ipoteza obtinerii modificarii planului urbanistic, implicand costurile necesare si demolarea constructiilor existente in prezent, ceea ce nu este posibil in momentul actual.
- Fizic posibila : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), functionalitate ;
- Fezabila financiar si maxima productiva : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea prezenta conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta **terenului construit cu destinatie comerciala**.

4.2 Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerata în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări

funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia
2. **extracția de pe piață** – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scaderea valorii contribuției construcției acesteia, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net;
3. **metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției
4. **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată
5. **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului
6. **analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat;

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate și informațiile furnizate de către client privind perspectiva de dezvoltare a terenului, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că **metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.**

Nu este cazul terenul fiind Proprietatea Statului Roman

4.3 Date privind modul de realizare a evaluării

În conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR pentru estimarea valorii de piață a unui activ se pot aplica 3 abordări:

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și 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. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Activul analizat este o proprietate reprezentând un spațiu comercial format din construcție și teren cota exclusivă, imobile care, în mod obisnuit sunt rar tranzacționate pe piață, majoritatea fiind vandute la executare silită sau lichidare. În cazul analizat, abordarea prin piață nu a fost aplicată, ofertele existente de piață fiind neomogene și nu se poate estima valoare care să prezinte o valoare de piață în sensul celei prezentate în SEV 2022.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive

dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Activul analizat este o proprietate generatoare de venituri, pretabilă pentru închiriere. Având în vedere aceste considerații, abordarea prin venit reprezintă cea mai relevantă și credibilă abordare de estimare a valorii de piață a activului analizat.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Abordarea prin cost este relevantă în special pentru activele noi, cu date de punere în funcțiune recente și teren în cota exclusivă, caz în care se pot estima în mod adecvat deprecierea acumulată. Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile proprietății evaluate (construcții pentru care se pot estima costuri de înlocuire și deprecierea pe baza observațiilor la inspecție și pe baza informațiilor primite de la proprietar) abordarea prin cost s-a aplicat în mod adecvat.

4.4 Abordarea prin cost

Aceasta constă în evaluarea terenului (valoare de piață) la care se adaugă costul de înlocuire net al amenajărilor acestuia.

Abordarea prin cost se bazează pe estimarea proprietății prin calculul costului de înlocuire a construcției.

Metoda utilizată este metoda costurilor segregate.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- Estimarea deprecierei acumulată
- Determinarea costului de înlocuire net, prin estimarea deprecierei acumulată.

Conform definițiilor:

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Costul unitar depinde de dimensiune, și anume, scade cu creșterea suprafeței sau volumului clădirii, dat fiind faptul că instalațiile de natură imobiliară, ferestre, uși, lifturi și alte grupuri de componente imobiliare, nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare.

În această metodă se va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau se va corecta un cost unitar barem, ținând cont de diferențele de dimensiune, formă, finisaje, dotare cu instalații, iar dacă este cazul și cu un indice aferent diferenței de timp între data elaborării costului barem și data evaluării.

Pentru evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat au fost urmăriți următorii pași:

1. Stabilirea costului de înlocuire total prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii. Aceste costuri au fost determinate

conform:

- ✓ **Catalog 1: „Costuri de Reconstructie – Costuri de Inlocuire, Cladiri rezidentiale” de Cornel Schiopu, editatata de IROVAL-Bucuresti 2009, respectiv,**
- ✓ **Catalog 2: Costuri de Reconstructie-costuri de inlocuire, Cladiri comerciale, comerciale si agricole, constructii speciale, Iroval Bucuresti-2010**
- ✓ **Catalog 3: Costuri de Reconstructie-costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, anexe, gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale, Iroval Bucuresti-2014**
- ✓ **Indici de actualizare 2024-2025**

În lipsa prețurilor de contract se poate utiliza costul total de nou al unei clădiri care îndeplinește următoarele condiții:

- Construcțiile să reprezinte cea mai bună utilizare a amplasamentului,
- Proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat;
- Cererea și oferta sunt în echilibru,
- Valoarea amplasamentului poate fi determinată (ea va urma scăzută din prețul de vânzare a proprietății comparabile)

Referitor la raportul instalații și costurile de bază ale clădirii se menționează că cele dintâi tind să mărească costul unitar și se uzează mai rapid decât elementele construcției propriu-zise.

În efectuarea corecțiilor se ținea seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client, a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor componentelor ale bunului de evaluat s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale clădirii,
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente,
- se efectuează încadrarea clădirii în una din fisele de evaluare,
- se elaborează fisele de evaluare și se determină costul unitar și total, pe total și pe categorii de lucrări,
- se calculează costul unitar și costul total

2. Calcularea și deducerea deprecierei și altor pierderi de valoare ale construcțiilor, cauzate de deteriorarea fizică și de deprecierea rezultată din modificările tehnologice sau ale pieței.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție/inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin analizarea separat a fiecărui tip de depreciere ce se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Metoda segregării este cea mai detaliată și mai complexă metodă de cuantificare a deprecierei, deoarece separă deprecierea totală în părțile sale componente.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** – este uzura generată de folosirea regulată, de impactul fenomenelor atmosferice sau defectării.
În cadrul metodei segregării, componentele fizice ale clădirii se încadrează în una din următoarele 3 categorii:
 - Reparații neefectuate la timp
 - Deteriorarea fizică a componentelor cu viața scurtă
 - Deteriorarea fizică a componentelor cu viața lungă

Reparațiile neefectuate la timp sunt recuperabile, în timp ce elementele cu viața scurtă și elementele cu viața lungă ale deteriorării fizice sunt nerecuperabile. Elementele deprecierei totale, care nu sunt de natură fizică, trebuie să fie o formă de depreciere fie funcțională, fie externă.

- **deprecierea funcțională** - este o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcționalitatea, utilitatea și valoarea construcției. Deprecierea funcțională este cauzată de un defect al structurii, materialelor sau proiectului clădirii atunci când se face comparația cu cea mai bună utilizare și cu majoritatea cerințelor privind costul efectiv al proiectului funcțional la momentul evaluării. O clădire, care era adecvată din punct de vedere funcțional la momentul construirii, poate deveni inadecvată sau mai puțin atragătoare pe măsura ce standardele, instalațiile sanitare și

materialele de constructii se schimba. Deprecierea functionala este cauzata de defectele din interiorul proprietatii imobiliare, spre deosebire de deprecierea externa care este determinata de factori externi. Deprecierea functionala, care poate fi recuperabila sau nerecuperabila, poate fi cauzata de o deficienta, ceea ce inseamna ca anumite aspecte ale proprietatii imobiliare subiect sunt sub standardele prevazute de normele pietei. De asemenea, deprecierea functionala poate fi determinata si de supradimensionare, ceea ce semnifica faptul ca anumite aspecte ale proprietatii imobiliare subiect depaseste normele pietei.

In acest caz nu s-a estimat o depreciere functionala

- **depreciere externa** – reprezinta afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati, din cauza unor influente negative exterioare proprietatii. Deprecierea externa poate fi rezultatul conditiilor de piata nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea sufera influente externe, pe care, de obicei, proprietarul sau chiriasul nu le poate controla.

Deprecierea externa este adesea nerecuperabila. Deprecierea externa poate fi temporara (de exemplu o piata suprasaturata) sau permanenta (de exemplu, apropierea de locul unui dezastru ecologic). Conditiiile externe afecteaza in mod frecvent atat valoarea terenului, cat si valoarea constructiilor unei proprietati. Deprecierea externa implica de obicei un efect larg asupra pietei si influenteaza mai degraba o clasa intreaga de proprietati decat o singura proprietate. Deprecierea externa poate afecta numai proprietatea subiect atunci cand cauza sa este localizarea, de exemplu, proximitatea fata de factorii de mediu negativi sau absenta zonarii si mijloacelor de control ale utilizarii terenului.

In acest caz nu s-a estimat o depreciere externa.

Determinarea Costului de inlocuire brut-sursa Catalogele Iroval "Costuri de constructive-Costuri de înlocuire" - Corneliu Schiopu.

Nr. crt.	Denumire	An constructie/ achizitie	Buc	Valoare/buc	Valoare Lei	Uzura fizica	Valoare estimata
1	(terasa)	2021	1	134,700	134,700	10%	121,230
2	Confectii metalice(umbrela)	2018	1	12,494	12,494	10%	11,245
3	Masina cuburi gheata Bar Line	2018	1	5,437	5,437	10%	4,893
4	Dedurizator 12 litri	2018	1	317	317	10%	285
5	Masa rece cu 3 usi	2018	1	5,717	5,717	10%	5,145
6	Hota centrala cu regulator	2018	1	5,833	5,833	10%	5,250
7	Lampa fluorescenta	2018	1	1,341	1,341	10%	1,207
8	Televizor 164 cm	2018	1	3,361	3,361	10%	3,025
9	Iada frigorifica Zanussi	2018	1	1,176	1,176	10%	1,058
10	Masa frigorifica Inox	2018	1	6,114	6,114	10%	5,503
11	Virina inghetata 7 cuve	2018	1	9,153	9,153	10%	8,238
12	Selfcooking center cu Kit conectare	2020	1	30,994	30,994	10%	27,895
13	Friteuz profesionala dubla	2021	1	4,084	4,084	10%	3,676
14	plite	2021	1	1,993	1,993	10%	1,794
15	Masa inox cu spalator	2021	1	863	863	10%	777
16	Masa inox	2021	1	1,087	1,087	10%	978
17	Masa inox centrala ciu polita	2021	1	1,118	1,118	10%	1,006
18	Ghivece amenajare terasa	2019	22	660	14,520	10%	13,068
19	Lineleun Creation +adeziv	2020	32	96	3,072	10%	2,765
20	Mobilier pentru bar	2021	1	2,000	2,000	10%	1,800
21	Panou protector 300W	2018	1	3,800	3,800	10%	3,420
22	Friteuza electrica	2018	1	1,005	1,005	10%	905
23	Lustra My Legend	2021	1	198	198	10%	178
24	Chiuveta inox ZAI 72 L	2018	1	315	315	10%	284
25	Televizor Hama 164 cm	2018	1	2,521	2,521	10%	2,269
TOTAL							227,892

In urma aplicarii abordarii, valoarea estimata rezultata este de **227.892 Lei.**

4.5 Abordarea prin venit

Metodele de randament considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de transe periodice anticipate de venit, in valoarea

lor prezenta. Metoda este bazata pe premisa ca valoarea proprietatii este egala cu suma beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate in bani.

In timp ce metoda comparatiilor este aplicabila la toate tipurile de proprietati, metoda capitalizarii directe este aplicabila numai proprietatilor generatoare de venituri.

Nu s-a aplicat datele avute la dispozitie au fost insuficiente

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma analizei intreprinse au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarea prin cost: **227.892 Lei**

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (proprietate generatoare de venit) **cea mai pretabila abordare este prin cost.**
2. **Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind inchirierile si chiriile este mai ridicata decat in cazul vanzarilor, in care negocierea joaca un rol importat in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.
3. **Cantitatea informatiilor.** Informatiile privind inchirierile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un spatiu pretabil pentru inchiriere si investitia intr-un astfel de spatiu se face in general pentru a genera venituri din inchiriere. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Luand in calcul criteriul adecvării, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de **proprietate (spatii comerciale) si scopul evaluării**, este capitalizarea directa din cadrul abordării prin venit. Aceasta metoda indeplineste criteriul preciziei si criteriul cantității si calității informatiilor.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin cost.**

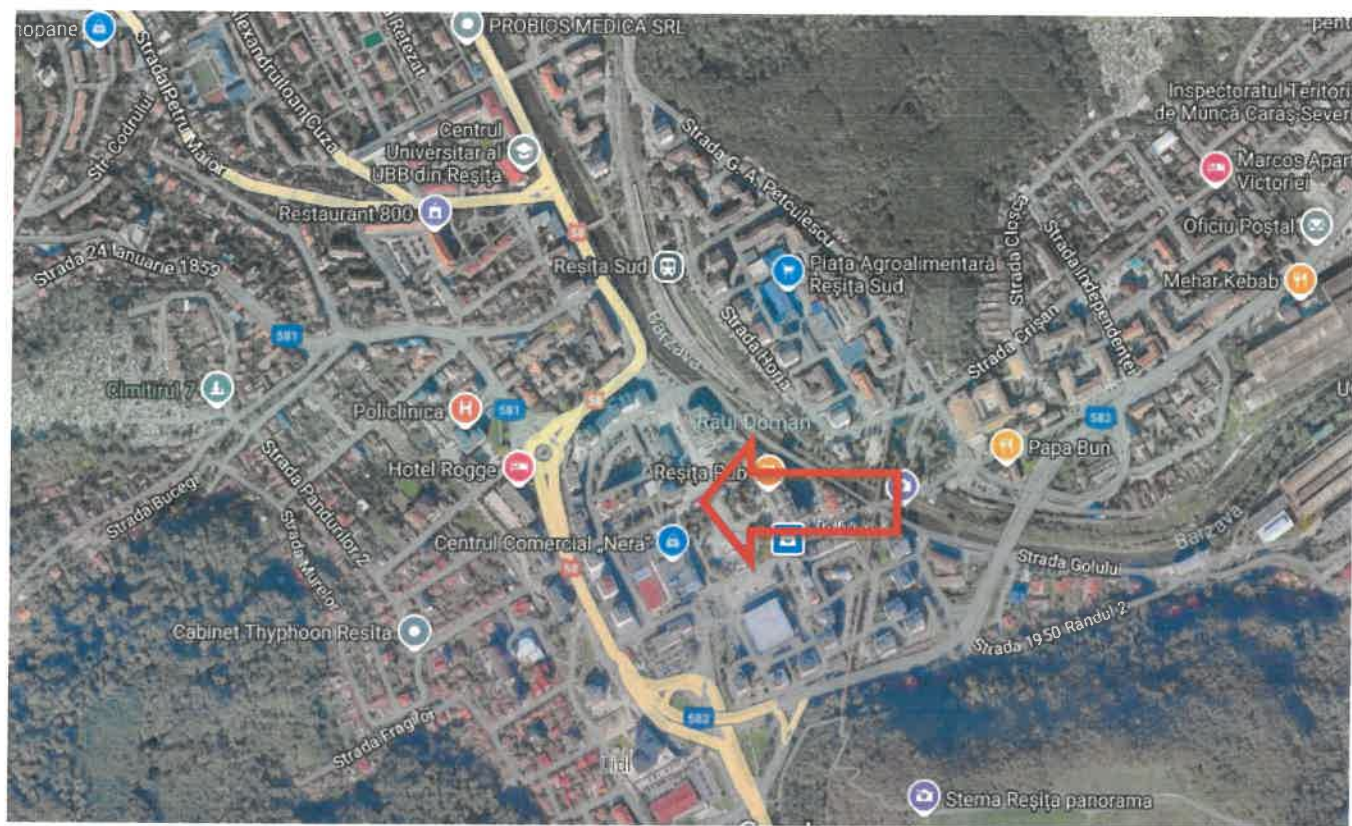
Astfel:

Valoarea de piata estimata = 227.892 Lei,

valabil pentru data de referinta a evaluării, 03.04.2025. Valoarea de piata nu conține T.V.A.

6 ANEXE

6.1 Harta amplasare si identificare imobil



Poze proprietate







6.2 Acte

BILANCIA 25
ECHIPAMENTE SI ACCESORII PENTRU BUCATARII PROFESIONALE

Furnizor: **S.C. BILANCIA EXIM S.R.L.**
 M.R.C.: J23/2333/2010, Adresa fiscal: R, CUI: RO3948479,
 Sediu: Str. Basarabiei nr. 48, DN1, cp. 077047, Corbancea, Ifov
 Capital social: 250.030 lei
 Punct de lucru: B4, Chitila-Complex Detritului, nr. 1, sect. 2 021-255.55.52
 Sucursale: Timisoara: Str. Samuilovetza nr. 8 0256-499.879
 Sucursala: Constanta: Str. Nicolae Iorga nr. 28, bl. ADOB 0241-737.777
 Sucursala: Iasi: Str. Păcurari nr. 91-93, bl. 474 0232-215.991
 Sucursala: Bragov: Calea Bucuresti nr. 252 0268-736.652
 Sucursala: Cluj: Str. A. Vlaicu nr. 11, bl. V), sc. 2, ap. 29 0264-449.683
 Sucursala: Sibiu: Str. Albe Iulia, bloc 5, parter 0257-223.441
 Sucursala: Craiova: Str. Felix Aderca nr. 3 0231-451.701
 Sucursala: Bacau: Str. Interbel nr. 2, parter 0234-533.772
 Sucursala: B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 6 0270-707.479
 Cod IBAN: RO73 3000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000
 Banca: Unicredit Bank
 Cod IBAN: RO19 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000
 Banca: Citibank
 Cod IBAN: RO16 1902 4215 009X XA00 5729
 Banca: Trezoreria Operatiuni Jifex
 Adresa: +40-021-352.88.88 Fax: +40-021-352.33.33
 Telefon: +40-021-352.38.99 Fax: +40-021-352.38.50
 Serviciu:

www.bilancia.ro

Seria FF BEX nr. 10016002

Completare: **SRL**
(numire, forma juridica)

Nr. ord. reg. com./an: _____
 Cod fiscal: _____
 Sediul: 11-413/2003
 Localitatea: **RO 15541426**
 Județul: **B-DUL ILICARAOALE**
 Contul: **Reda**
 Banca: **Credit Serviciu**

Nr. facturii: _____
 Data (ziua, luna, anul): 10016002 Cota T.V.A.: 54
 Nr. A.I.M. (cota min. taxa): 16-04-2017

FACTURĂ FISCALĂ

Nr.	Denumirea produselor sau serviciilor	U.M.	Cant.	Preț unitar (fără T.V.A.) lei	Valoarea -lei-	Valoarea T.V.A. -lei-
0					5(3+4)	6
1	S.C. BILANCIA EXIM S.R.L. Mănușă de lucru din aliaj Bar Line, rectre a	buc	1	317.40	317.40	1.032.31
2	MCS-24031 Drednator 12 Dbl	buc	1	317.42	317.42	46.31

Agenta: **Oficiul de Impozite si Taxe**
 Data scadenta: 30-04-2016
 Se achita la: **OP**
 Plăcuța la termen se prezintă până la 15 zile de la termen
 Căsuța Poporului C.I.T.M. cu 801060 Fol T34 / 2016

Părțile declară fără echivoc că înțeleg să vândă/cumpere c. respectare condițiilor înscrise pe verso

Semnătura și stampila vânzătorului Date privind expeditia Numele delegatului - _____ S.I./C.I. seria nr. _____ Mijlocul de transport nr. _____ Expedierea se efectuează în prezența noastră la data de _____ ora _____ Semnătura _____	Total din care: _____ accize _____ Semnătura și stampila cumpărător Total de plată (col.5+col.6) 6.848.24 ✓
--	---

BILANCIA
EQUIPAMENTE SI ACCESORII PENTRU BUCATARI PROFESIONALE

www.bilancia.ro

Seria FF BEX nr. 10022281

Purtator: S.C. BILANCIA EXIM S.R.L.
M.R.C.: J23/223/2010, Actiune fiscal: R, CUI: RO3946479,
Sediu: Str. Balanșel nr. 48, DN1, cu 077047, Corborea, Ifov
Capital social: 250.000 lei
Plata de lucru: S.C. Chiplușu-Complex Delfinul, nr. 1, sect. 2
Județ, DN28, nr. 156A, Valea Lupului 0232-218.591
Succursala: Vintșor: Str. Sarmășagatua nr. 8 0241-737.777
Succursala: Constanța: Str. Nicolae Iorga nr. 28, bl. MD68 0232-215.591
Succursala: Iași: DN28, nr. 156A, Valea Lupului 0248-236.652
Succursala: Bragov: Calea București nr. 251 0269-223.441
Succursala: Cluj: Str. A. Văduș nr. 11, bl. V1, sc. 2, ap. 29 0234-533.722
Succursala: Sibiu: Șos. Albe Iulia, bloc 9, parter 0730-707.476
Succursala: Bacău: Str. Mironov nr. 2, Parter 0734-312.816
Succursala: Suceava: B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 6 0231-411.701
Succursala: Arad: Str. Fetiș Agreș nr. 3
Succursala: Craiova: RO73 BACX 0000 0030 0047 1000
Cod IBAN: RO16 TREZ 4218 049X 1000 3729
Cod IBAN: Trezoreria Operativă Lifov
Telefon: +40-021-352.88.88 Fax: +40-021-352.33.33
Serviciu: +40-021-352.38.66 Fax: +40-021-352.38.69

Cumpărător: SILSOR S.R.L.

Nr. ord. reg. com./an: J11/113/2003
Cod fiscal: RO 13541420
Sediu: B-DUL ILICARAGIALE
Localitatea: Reșita
Județul: Caraș-Severin
Contul:
Banca: - nedefinit -

Nr. facturii: 10022281
Data (ziua, luna, anul): 31-05-2018
Nr. A.I.M. (dacă este cazul):

Cota T.V.A.: 19 %

FACTURĂ FISCALĂ

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cant.	Pretul unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1.	SET-EXIM 130180 Nota centrală cu porton	uc	1	5.145.56	5.145.56	77.660
2.	SET-EXIM 130180 Nota centrală cu porton	uc	1	587.46	587.46	88.120
3.	SET-EXIM 130180 Nota centrală cu porton	uc	2	670.61	1.341.22	201.164
Total						7.174.26
Total din care: accize						X
Total de plată (col.5+col.6)						8.537.37

Obs.
Se achită cu:
Agent - Radulescu Gabriela
Data scadenței - 06-2019
Neplata la termen se penalizează cu 1% pe zi de întârziere.
Radușu Gabriela

Semnătura și stampila vânzătorului


Date privind expediția
Numele delegatului B.I./C.I. seria nr.
Mijlocul de transport nr.
Expedierea se efectuează în prezența noastră la data de ora
Semnăturile

Eliberat (h)
nr.
Semnătura și stampila cumpărător

pe verso

Furnizor				FACTURĂ		Cumpărător	
RUXION STIL SRL C.I.F. 2545271/1992 Nr. O.R.C. RO 2802213 Domiciliul (jud., Str., Gh. Doja, Nr. 4) Jud. Timis Jucător: RO34EACX0000003008489000 IBAN: UNICREDIT IRIAC BANK TUGOU Banca Capital social				Seria Rux nr. 495 Data (zua, luna, anul) 23.01.2019 Nr. aviz însoțire e marfă Cota TVA 19 % Aplic TVA la încasare ☐ Nu aplic TVA la încasare ☐		SC SILSOR SRL C.I.F. RO 15541420 Nr. O.R.C. RO 11415/2003 Domiciliul (jud., Str., Gh. Doja, Nr. 4) RO 11415/2003 Str. IL CARAGIALE NR 19 Jucător CHILIS - SOVRIN IBAN Banca	
Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fără TVA) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea TVA - lei -	
1	ELEMENTE DE PARTITURĂ DIN POLICARBONAT	ANS	1	4.000	4.000	760	
				SEACHITA CU CHET 332/			
Date privind expeditia: Numele delegatului IONESCU ADRIAN S.U.C. seria TT nr. 2430 eliberat la 23.01.2019 Modul de transport AUTO nr. TTIS RUX Expedierea s-a efectuat în prezenta noastră la data de 23.01.2019 ora		Total din cote Total de plată (col 5+col 6) 4.760		Total 4.000		760	
Semnatura 		Semnatura de primire		Total de plată (col 5+col 6) 4.760			

SATIMPEX srl

335/948/1991
RO1802665
Sanandrei, C. Aradului Km.13
307375, TM, Romania
RO31BRMA105000035954RO01
EXIM BANK
RO64 TREZ 6215 069X XX00 1777
TREZORERIA Timisoara

TEL +40/256/495.604, 20.10.55
FAX +40/256/293.643
http://www.satimpex.ro
Capital social 7.000 Lei

Client **SILSOR SRL**

RegC: 111/415/24.06.2003
CodF: RO15541420
SedF: RESITA IL CARAGIALE 19

Jud. CS
Cont:
Bank:
Livr: SEDIU SOCIAL
Adrl: RESITA IL CARAGIALE 19

JudL: Caras Severin
Tara:

FACTURA

SAT / 11751
04.05.2023

Cota TVA 19,00 %

0	1	2	3	4	5 (3 x 4)	6
Nr	Denumirea produselor	UM	Cant	Pret unitar	Valoarea	TVA
CT	sau a serviciilor			fara TVA - lei -	- lei -	- lei -
1	PRELATA PAVILION	BUC	1,00	5.915,76	5.915,76	1.123,99
2	STORNARE AVANS	BUC	-1,00	2.964,06	-2.964,06	-563,17



SATIMPEX

Două decenii de experiență

Certificări: **FINA SINTET** **DB** **AFER**

Plata cu

Scadență 04.06.2023

Autor. Adresa
CNP 276121354770



NumDel
DocuDel Tip, ser, nr.
MULDel Tip, nr.
Exped La 04.05.2023 / 13.30.06

TOTAL 2.951,70 560,82

3.512,52

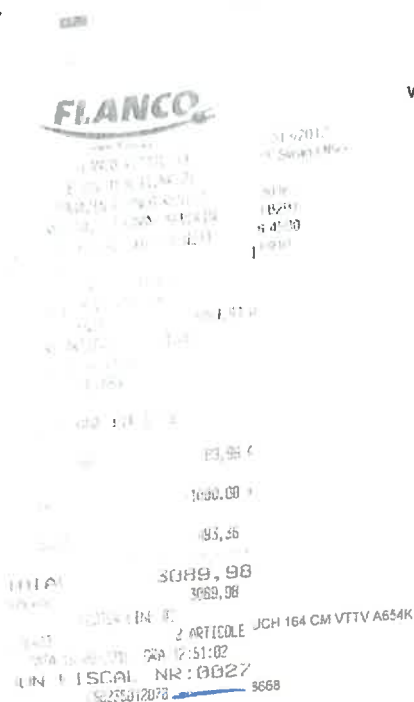
Semnat

(#) Delegați

(#) De Primire

(5+6) = TOTAL de PLATA

WinMENTOR 23.021/4 BDE



www.flanco.ro



SC SILSOR SRL

CUI 15541420

Reg Com J11/415/2003

Adresa: STR. I.L. CARAGIALE NR 19

Cont:

Banca:

Oras: RESITA

Judet: CARAS-SEVERIN

Cant (1)	Pret Unitar fara TVA (2)	Valoarea fara TVA (3=1x2)	Valoarea TVA (4)	Cola TVA (5)	Total cu TVA (6=3+4)
1	3 361.34	3.361,34	638.65	19%	3 999,99
1	840.34	840,34	159,65	19%	1 000,00
1	75.62	75,62	14,37	19%	89,99

REDUCERE TOTALA :	1.000
2.596,62	493,36
Total (RON)	3.089,98

Semnătura și ștampila

Semnătura clientului

Puteți contacta magazinul dumneavoastră Flanco telefonic la numărul: 0255.502.053
Vă mulțumim, echipa Flanco și consilierul dumneavoastră: MARIA ANISOARA MARIAN

Plătit prin cash factura 3 089.98

* Produs...

Regulamentul serviciului de retur este disponibil pe www.flanco.ro

În plus, alege **Garanția Extinsă** pentru produsul tău și beneficiezi de **reparare în 5 zile lucrătoare** *

* Serviciul este disponibil în funcție de condițiile disponibile în magazinele Flanco.ro

S.C. FLANCO RETAIL S.A.

www.flanco.ro



FACTURĂ FISCALĂ
Seria FLNR nr. 57_00124553

S.C. SILSOR SRL - p.f. 1 Dec.

CUI RO15541420
Reg Com J11/415/2003

Data 27-06-2019
Punct lucru Resita Kaufland
B-dul Muncii Nr 21
Complex Kaufland
Oras RESITA
Judet CARAS-SEVERIN

Adresa STR. I.I. CARAGIALE NR. 19

Cont:
Banca:
Oras: RESITA
Judet: CARAS-SEVERIN

- * 1 LADA FRIGORIFICA ZANUSSI ZFC41400WA
Inclus tivibru verde 38.55 lei/buc
Reduere
2 COOLING DEE
Campanie MDA GrC 20 Iun-03 Iul

Cant (1)	Pret Unitar fara TVA (2)	Valoarea fara TVA (3=1x2)	Valoare TVA (4)	Cota TVA (5)	Total cu TVA (6=3+4)
1	1 386.55	1 386.55	263.44	19%	1 649.99
1	-210.08	-210.08	-39.92	19%	-250.00
1	0.01	0.01	0.00	19%	0.01

REDUCERE TOTALA : 250
1.176.47 223.53 1.400.00
Total (RON) 1.400,00 ✓

Semnătura și ștampila

Semnătura clientului

Puteți contacta magazinul dumneavoastră Flanco telefonic la numărul: 0255 502 053.
Vă mulțumim, echipa Flanco și consilierul dumneavoastră: ADRIANA-ELENA SPOREA.

Plătit prin cash factura 1400

* Pentru informații suplimentare...

Regulamentul serviciului de retur este disponibil pe www.flanco.ro

În plus, alege Garanția Extinsă pentru produsul tău și beneficiezi de reparare în 5 zile lucrătoare *

* Serviciu în baza unor termene și condiții stabilite în magazin și pe www.flanco.ro



Furnizor: MAXIGEL SRL
 Nr. ord. Reg. Com.: J29/2276/1994
 C.I.F.: RO6219272
 Capital social: 190070 RON
 SEDIUL: str. Laboratorului nr 296 Ploiesti, Prangova
 UNICREDIT TIRIAC RO54BACX0000004530237002
 SCR RO29RNCB0000044876550001
 RAFFEISEN BANK RO79RZBR000000005665720
 REZORERE RO52TRE25215069XX002021
 TRANSILVANIA RO52BTR00001202697935X
 Tel/Fax: 0244-510031 / 044-556438
 E-mail:
 Punct de lucru:

Comparator: SILSOR SRL
 Nr. ord. Reg. Com.: J11/415/2003
 C.I.F.: RO15041420
 Sediul: IL CARAGIALE NR 19 Resita
 Judetul: Caras Seversan
 Cont:
 Banca:

**FACTURA
FISCALA**

Nr factura PH 1834454
 Data (zz/ll/aa): 02/07/18
 Nr. aviz de insolite

(Pag 1/1)

Cota TVA: 19 %

Valuta: RON

Valuta: RON								
Nr. crt. 0	Cod articol 1	Descriere 2	UM 3	Lot 4	Cantitate 4	Pret Unitar 5	Valoare 6	TVA 7
1	F14 P3 TABLE TN	MAZ FRIGERIFICA DIN OTEL INOX F	buc	18FC00020	1.00	6.114.000	6.114.26	1.181.70
2	F32 IRENE 7	LITRINA INGHETATA 7 CUVE	buc	18II07002	1.00	9.153.570	9.153.57	1.732.16
CONTRACT 18101584 EXPEDIA PRIN EMAIL								
SEMNAREA SI STAMPILAREA FACTURII OR NU ESTE OBLIGATORIE CONFORM ART 155 ALIN 28.51 LEGEA 227/2015 ART 31-9 DIN CODUL FISCAL Inlocuitor de GROSESCUL MARTHA								
Semnatura si stampila furnizorului	Data primirii expeditei Numere delegatus BVC seria eliberat de Data expeditei Anul de transport Semnatura		Total an care Semnatura de primire		15,267.77		2,900.88 x	
					TOTAL (cu d-ta de 6)		18,168.65	

Vânzător		FACTURĂ		Cumpărător		
RUXION STIL SRL C.I.F. RO 2802213 Lugoj, Str. Gh. Doja, Nr. 4 Județul Timiș RO34BACX0000003006489000 UNICREDIT-TIRIAC BANK LUGOJ IBAN: _____ Banca _____ Capital social: _____		Buy nr 1493. Data (ziua, luna, anul) 22.01.2019 Nr. aviz însoțire a mărfii _____ (dacă este cazul)		SC SILSOR SRL C.I.F. RO 15541420 Nr. O.R.C. 311/415/2003 Domiciliu/sediul: RESITA STR. I.L. CARAGIALE NR 19 Județul: CARAS - SEVERIN IBAN: _____ Banca: _____		
Cola T.V.A. 19 % Aplic T.V.A. la încasare ☐ Nu aplic T.V.A. la încasare ☐						
Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Canțitatea	Preț unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
1	PARADOSEALĂ TERASĂ + STRUCTURĂ DIN LEHM	ANS	1	4.000	4.000	760
SE ACHITA CU CHIT. 332/ 01.2019						
Date privind expediția Numele delegatului IONESCU ARIAN B.I.C.I. seria IM nr. 931130 eliberat(ă) SR 10 PLUG Mijlocul de transport Auto nr. B363 RUX Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de 22.01.2019 ora _____ Semnăturile _____		Total din care: 4.000 Taxe 760 Semnătura de primire _____		Total de plată (col. 5+col. 6) 4.760		

Yahoo Mail - Pozi de la Casa Cînta

[illegible]

2 of 2

Comptabilitor SC SRI LOK SRL
Nr. ord. rog. com. ran: 1114151203
C.I.F. RO15341420
Sediu: RESITA, BD-UL N.
Județul: CARABIALA 19
Contul: CARAS SEVERIN
Banca:

[illegible]

Tip: factura simpla

Furnizor: MANOLACHE ANCA

Nr. ord. Reg. Com.: J14/2278/1994

C.I.F.: RO15541426

Capital social: 140000 RON

Sediu: Str. Libertatii nr. 29B Ploiesti, Prahova

RO15541426 RO2694166205044876550001

INREGISTRAT LA: RO1554166205044876550001

INREGISTRAT LA: RO1554166205044876550001

Tel/Fax: 0244-6108-61 0244-599438

E-mail:

Punct de lucru:

Cumparator: SILSOL SRL

Nr. ord. Reg. Com.: J14/15/2003

C.I.F.: RO15541426

Sediu: Str. GARAGIALE NR 19 Resita

Judetul: Caras Severin

Cont:

Banca:

FACTURA FISCALA

Nr. factura: PH 2031063

Data (zz/ll/aa) 17/03/20

Nr. aviz de insotire

(Pag. 1/1)

Cota TVA: 19 %

Valuta: RON

Validat RON

Nr. crt. 0	Cod articol 1	Descriere 2	UM 3	Lot 4	Cantitate 4	Pret Unitar 5	Valoare 6	TVA 7
	RI SCC NEW 61	SELF COOKING CENTER 6 TRAVIGN 1.1	buc	19RI12024	1.00	30,286.872	30,286.87	5,754.51
	RI 60 70 464	KIT DE CONECTARE	buc	19RI12078	1.00	707.140	707.14	134.36
Comanda nr 20100779 EXPEDIAT PRIN EMAIL								
SEMNAAREA SI STAMPILAREA FACTURILOR NU ESTE OBLIGATORIE CONFORM ART.155 ALIN 28, SI LEGEA 227/2015 ART.319 DIN CODUL FISCA								
Intocmit de MANOLACHE ANCA								
Date privind expeditia Numele delegatului			Total din care		30,994.01		5,888.86	
Bilct seria nr.			Semnatura de primire				X	
eliberat de								
Data expediere ora								
Mijloc de transport nr.								
Semnatura								
					TOTAL (col.5+col.6)		36,882.87	

FLOOR CARPET S.R.L.

Registru Comert T 35/345/2002

AVISA

Adresa

Adresa de domiciliu nr. 7 cometa 7

IN EN FONE F104 5384 3101

Adresa de transport

19 %

Seria IFC Nr. 139

FACTURA

Nr. facturii

139

Data (ziua, luna, anul)

26.05.2020

Nr. aviz insotire a marfi

(dacă este cazul)

Cumparator

Sc. Silsor SA
19/4/10/2007

Nr. inmat Reg. Com. Int.

C.I.E./C.U.I.

Sediul

Județul

Contul

Banca

RO 1551420

REBITA

Denumirea produselor sau a serviciilor

U.M.

Cantitatea

Pretul unitar (fara TVA) - lei

Valoarea - lei

Valoarea TVA - lei

Linoam LUT Creation 10
Adesiv Folia 522

MP

buc

32,58

1

96,51

227

3144,29

227

19%

Se achita cu OP.

Date privind expeditia

Numele delegatului

BI serial nr.

Locul de transport

Expedierea se efectueaza in prezenta noastra la data de

Engelmann Marius

583502

8 12.11.20

26.05.2020

Suma

Total din care:

accize

Semnatura de primire

3341,29

640,54

Total de plata (col 5+col 6)

6011,83

FACTURA

Serie JUST Numar 0202

Data 04.05.2021 Scadent la 04.05.2021

- RON - Curs referinta 4.9247

Furnizor		Client				
SC JUST INOX SRL		SILSOR S.R.L.				
CIF RO43175723 RC J40/15913/2020		CIF RO15541420 RC J11/415/2003				
BUCURESTI sect. 2 str. SOSEAUA COLENTINA nr. 430 Banca RAiffeisenBANK ROMANIA, IBAN RO36RZBR0000060022114872		JUD. CARAS-SEVERIN, MUN. RESITA, STR. ION LUCA CARAGIALE, NR.19, AP.PARTER, jud. CARAS-SEVERIN				
Nr. crt.	Denumire produse/servicii	UM	Cantitate	Pret unitar	Valoare	TVA (19%)
1	JSTAEF-870 FRITEUZA PROFESIONALA DUBLA ELECTRIC 12+12 LT	BUC	1.000	4 084.0300	4 084.03	775.97
2	JSTAE0-660 MASINA DE GATIT ELECTRIC CU 4 PLITE	BUC	1.000	1 993.3600	1 993.36	378.74
3	JSTSN-710-L SPALATOR INOX 1 CUVA, POLITA 1000X700X850	BUC	1.000	863.7800	863.78	164.12
4	JSTTA-620-D MASA INOX 2000X600X850	BUC	1.000	1 087.6500	1 087.65	206.65
5	MASA INOX CENTRALA CU POLITA 2000X650X600 JSTTA-650-DS	BUC	1.000	1 118.6100	1 118.61	212.54
DECLARATIE DE CONFORMITATE: Firma SC JUST INOX SRL, cu sediul in Bucuresti, J40/15913/2020, CUI RO43175723, declaram pe propria raspundere, cunoscand prevederile art.292 Cod Penal cu privire la falsul in declaratii si prevederile art.5 din HG nr.1022/2002 cu privire la regimul produselor si serviciilor care pot pune in pericol viata, sanatatea , securitatea muncii si protectia mediului, faptul ca produsele/echipamentele care fac obiectul acestei declaratii de conformitate nu pun in pericol viata, sanatatea si securitatea muncii, nu produce impact negativ asupra mediului si este in conformitate cu OUG 174/2008, cu modificarile si completarile ulterioare. Declaram la data emiterii facturii, ca cele de mai sus sunt adevarate si conforme cu realitatea.						
SC JUST INOX SRL Tel. 0733488034					9 147.43	1 738.02
Total					10 885.45	

FACTURA

SC ANTIK LUC VANE SRL
 CIF: 33766765
 Reg.com.: J11/481/2014
 Adresa: Str. CĂLUGĂRENI Nr. 4, Resita,
 Caras-Severin, Romania, 320013
 Telefon: 0745521391
 E-mail: antiklucvane@gmail.com
 Cont: RO76BTRLRONCRT0425818201
 Banca: BANCA TRANSILVANIA
 Capital Social 200 RON

Seria: AK
 Nr.: 117
 Data: 03.06.2021
 (zi, lună, an)

Cota TVA: 19%
 TVA la incasare

Client:
 SILSOR SRL
 CIF: 15541420
 Reg.com.: J11/415/2003
 Adresa: B-dul I.L. CARAGIALE Nr. 19,
 Apartament parter, Resita, Caras-
 Severin

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Canti-tatea	Pretul unitar RON fara TVA	Valoare RON	Valoare TVA RON
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1	Mobilier pentru bar	buc	1	2000	2000	380
Reprezentant: volna daniela						
Semnatura si stampila furnizorului	Delegat: Volna Ion			Subtotal	2000.00	380.00
	Mijloc de transport: Bus Mercedes-Benz nr. CS 01 ALV			Semnatura de primire	Total de plata (Col.5+Col.6)	2380.00



FACTURA MS PRI 2019163
Data emiterii: 20.09.2018
Data scadentei: 21.09.2018

Furnizor
PRISMA INFO S.R.L.

CUI: RO 1201452
Reg. Com.: J26/1672/1991
Capital social: 128000
Adresa:
SAT VOINCENI COM. CEVASU DE CAMPIE, NR.297, VOINCENI
Judet: MURES
CEC BANK SA
RO22CECEMS1030RON0733401
RO90TREZA76506900002830
TREZORERIA TG MURES
Email: prismainfo@prisma.ro
Telefon: 0265211150
Web: www.prismainfo.ro

Client
SILSOR S.R.L.

CUI: RO 15541420
Reg.Com.: 111/415/2003
Tara: ROMANIA
Adresa: B-dul L. CARAGIALE 19 Rada
Judet: CARAS-SEVERIN
Email: olimpia.leser@yahoo.ro
Telefon: 0733775020

ITEM	UNITATE	CANTITATE	PREZ UNITATE	VALOARE	TVA
1 PANOU PROTECTOR 3000W TERASA CARCASA VOIPSA	BUC	4	800.00	3.200.00	19%
			Total	3.800.00	722.00
			TOTAL	4.522.00 RON	

Numele delegatului: COLET CURIER
Identificat cu C.I. Seria/Numar:
Eliberat de:
Mijloc de transport nr:
Expedientia s-a facut in prezenta noastra la data: 20.09.2018
Semnatura:

Plata se face:

Semnatura si Stampila furnizorului Sita Carmen, Marlene: CNP: 2680214264423 C.I.: MS 014691. Factura circulara fara semnatura si stampila cf. art. V, alin (2) din Ordonanta nr: 17/2015 si art 319 alin (29) din legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Emis prin RG000

FACTURA

TVA la incasare

Serie BIM Numar 471

Data 29.05.2018

- RON -

Furnizor

Client

S.C. BIMETAL PRODUCT ARGON S.R.L.

SILSOR S.R.L.

CIF RO38273768 RC J40/16493/2017

CIF RO15541420 RC J11/415/2003

Capital soc. 1 000 RON
BUCURESTI sect. 5 str. CALEA 13 SEPTEMBRIE nr. 208 bl.
V39 sc. 1 ap. 19
Telefon 0757015515
Email mailvanzari@gmail.com
Banca: BANCA TRANSILVANIA
IBAN: RO89BTRLRONCRT0412899701
PUNCT DE LUCRU: COPACENI JUD. ILFOV

B-dul I.L. CARAGIALE 19 Resita, jud. CARAS-SEVERIN

Nr. crt.	Denumire produse/servicii	UM	Cantitate	Pret unitar	Valoare	TVA (19%)
1	CONFECTII METALICE	BUC	1.000	6 579.8300	6 579.83	1 250.17
2	TRANSPORT	BUC	1.000	252.1000	252.10	47.90
Emis de Bizna Georgiana CI: GG 316315 Date privind expeditia Numele delegatului: C.I. seria: nr. eliberat de: Mijlocul de transport: Expedierea s-a efectuat la data:					6 831.93	1 298.07
Total					8 130.00	

0022299

Furnizor: Vivre Deco SA Nr.R.C: J40/3718/2012 C.U.I: RO30010618 Adresa: Bd. Tudor Vladimirescu, Nr.22, Etaj 7, Sector 5, Bucuresti Cont: RO39BACX0000000790524007 Banca: Unicredit Tiriac Bank, Orizont Capital social: 7.250.800 RON		FACTURA Nr. facturii: NRO02367395 Data (zi, luna, an) 13/05/2021 Cota T.V.A. 19%		Cumparator: SILSOR S.R.L. C.I.F: RO15541420 Sediul: MUN. REȘIȚA STR. ION LUCA CARAGIALE Nr. 19 Ap. PARTER Oras: Resița Judet: Caras-Severin			
--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Crt.	Cod produs	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M	Cant.	Pret unitar (fara T.V.A.) (Lei)	Valoarea (Lei)	Valoarea T.V.A. (Lei)	TVA
1	1477272	Lustra My Legend Four Black White*	buc.	1	277.30	277.30	52.69	19%
2		Costuri de curierat		1	5.04	5.04	0.96	19%
3		Reducere comerciala (puncte)		-1	-84.03	-84.03	-15.97	19%

Data livrării: 13/05/2021 factura emisa automat de sistemul informatic		Factura circula fara semnatura si stampila conform Legii 227/2015 privind Codul Fiscal Art. 319 (29)	
--	--	---	--

	Date privind expeditia: CURIER	Subtotal	Cota TVA	Valoare	Valoare TVA
			19%	198.31	37.68
		Semnatura de primire:	TOTAL 235.99 Lei		

* Pretul produselor include costurile colectarii, tratarii si eliminarii DEEE.

FLANCO

www.flanco.ro

FLANCO

Mereu peste așteptări

SC SILSOR SRL

CUI: 15541420

Reg. Com.: J11/415/2003

Adresa: STR. I.L. CARAGIALE NR.19

Cont:

Banca:

Oras: RESITA

Judet: CARAS-SEVERIN

20,99 A
1600,00
493,36
3089,98
3089,98
ARTICOLE
OUCH 164 CM VTTV A654K
118668

Cant	Pret Unitar fara TVA	Valoarea fara TVA	Valoare TVA	Cota TVA	Total cu TVA
(1)	(2)	(3=1x2)	(4)	(5)	(6=3+4)
1	3.361,34	3.361,34	638,65	19%	3.999,99
1	-840,34	-840,34	-159,66	19%	-1.000,00
1	75,62	75,62	14,37	19%	69,99

REDUCERE TOTALA :

1.000

2.596,62

493,36

3.089,98

Total (RON)

3.089,98

Semnătura și ștampila

Semnătura clientului

Puteți contacta magazinul dumneavoastră Flanco telefonic la numărul: 0255.502.053.
Vă mulțumim, echipa Flanco și consilierul dumneavoastră: MARIA ANISOARA MARIAN

Plătit prin cash factură 3.089,98

Regulamentul serviciului de retur este disponibil pe www.flanco.ro

În plus, alege Garanția Extinsă pentru produsul tău și beneficiezi de reparare în 5 zile lucrătoare *

* Serviciul este disponibil în toate magazinele Flanco și pe www.flanco.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MURUȚA TOM LUCIAN



CONTABILITATE
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii de tip comercial

Terasa si bunuri aferente

Situate in Loc. Resita, P-ta 1 Decembrie 1918), judetul Caras Severin

elaborat la cererea **clientului si utilizator desemnat**
SC SARAH NICOLE HOLDING SRL

Observatii:

Toate calulele prezentate in raportul de evaluare au fost facute in baza declaratiei reprezentantului societatii si a ofertei puse la dispozitie, acte atasate prezentului raport de evaluare.

Nu au fost puse la dispozitie acte care sa certifice dreptul de proprietate – al SC SARAH NICOLE HOLDING SRL evaluarea fiind intocmita doar in baza actelor puse la dispozitie.

Acest raport nu certifica dreptul de proprietate al SC SARAH NICOLE HOLDING SRL.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru date eronate sau incomplete, aceasta revenind reprezentantului societatii D-nul Gheorghe Ionel, orice diferente intre cele declarate si realitate ducand la invalidarea prezentului raport de evaluare.

1 SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății de tip **comercial** format din:

- Terasa în suprafața construită de 47.5 mp
- Bunurile aferente desfășurării activității

2	Umbrela terasă 64 mp	1
3	Cuptor Pizza	1
4	Hota	1
5	Masa cu chiuveta inox	2
6	Masa inox	6
7	Masa rece inox	1
8	Congelator	1
9	Frigidere	2
10	Friteuza	1
11	Televizoare 140cm	2
12	Masina facut gheata	1
13	Marchize	3
14	Plita inductie	2

Adresa proprietății este Loc. Resita, P-ta 1 Decembrie 1918 județul Caras Severin.

Proprietatea a fost identificată pe baza indicațiilor reprezentantului proprietarului D-nul Gheorghe Ionel.

Utilizarea actuală: spațiu comercial – terasă alimentație publică.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a investiției în vederea informării. Evaluarea a fost solicitată de către **client și utilizator SC SARAH NICOLE HOLDING SRL**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil aparținând **persoanei juridice SC SARAH NICOLE HOLDING SRL, cota 1/1**, bun propriu, dobândit prin **construire și cumpărare**. (drept de proprietate declarat verbal de către reprezentantul societății D-nul Gheorghe Ionel)

Tipul valorii estimate este valoarea de piață a investiției.

Conform **standardelor** se estimează **valoarea de piață** fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte ca efect direct al tranzacției.

Baza evaluării

Valoarea de piață a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) 2022:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022
- Abrevieri

- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

- pentru estimarea valorii proprietatii

Abordarea prin cost:

237.835 Lei

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin venit**.

Astfel:

Valoarea de piață estimată = 237.835 lei

Valoarea de piață nu conține T.V.A.

Valorile alocate nu reprezintă valori de piață, ci valori scriptice pentru utilizatorul desemnat.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren și ameliorațiuni tip construcții în **stadiu finalizat** existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor și a tuturor celorlalte atașamente ale terenului;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin **abordarea prin cost pentru proprietatea evaluată, toate bazându-se pe declarația d-nului Gheorghe Ionel**;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate comercială formată din: **terasa și bunuri aferente**;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a investiției;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu țină seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este obiectivă și stabilită în condiții de imparțialitate;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Lautas Ovidiu

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
2.1	Certificare. Declararea conformitatii	5
2.2	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
2.3	Scopul evaluarii	6
2.4	Identificarea activului evaluat. Descrierea juridica	6
2.5	Tipul valorii si moneda raportului	7
2.6	Data evaluarii si data inspectiei	7
2.7	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	7
2.8	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
2.9	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	9
2.10	Descrierea raportului	10
2.11	Ipoteze și Ipoteze speciale	10
2.12	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	11
2.13	Prezentarea si descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
3.1	Tipul proprietății, identificarea pietei. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.	13
4	EVALUAREA	15
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
4.2	Evaluarea terenului	16
4.3	Date privind modul de realizare a evaluarii	17
4.4	Abordarea prin cost	18
4.5	Abordarea prin venit	20
5	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
6	ANEXE	22
6.1	Harta amplasare si identificare imobil	22
6.2	Acte	26

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Certificare. Declararea conformitatii

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „**STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022**”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din **SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)**, **SEV 104 – Tipuri ale valorii si SEV 105- Abordari si metode de evaluare**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 –Documentare si conformare (IVS 102)**
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor **SEV 103 – Raportare(IVS 103)**.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile, SEV 300 Masini , Echipamente si instalatii (IVS 300), GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor si instalatiilor**

Semnatura si parafa evaluatorului

Lautas Ovidiu

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul raportului de evaluare este **SC SARAH NICOLE HOLDING SRL**.

Utilizatorii desemnati sunt: SC SARAH NICOLE HOLDING SRL.

Evaluarea a fost solicitata de catre client si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului. Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.3 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de catre **SC SARAH NICOLE HOLDING SRL in vedere informatii cu privire la valoarea de piata a investitiei realizate.**

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

2.4 Identificarea activului evaluat. Descrierea juridica

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului de *tip comercial* format din:

- *Terasa in suprafata construita de 47.5 mp*
- *Bunurile aferente desfasurarii activitatii*

2	Umbrela terasa 64 mp	1
3	Cuptor Pizza	1
4	Hota	1
5	Masa cu chiuveta inox	2
6	Masa inox	6
7	Masa rece inox	1
8	Congelator	1
9	Frigidere	2
10	Friteuza	1
11	Televizoare 140cm	2
12	Masina facut gheata	1
13	Marchize	3
14	Plita inductie	2

Adresa proprietatii este Loc. Resita, P-ta 1 Decembrie 1918 judetul Caras Severin.

Proprietatea a fost identificata pe baza indicatiilor reprezentantului proprietarului D-nul Gheorghe Ionel.

Utilizarea actuala: spatiu comercial – terasa alimentatie publica.

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piata a investitiei in vederea informatiei**. Evaluarea a fost solicitata de catre client si utilizator **SC SARAH NICOLE HOLDING SRL**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si transferabil apartinand **persoanei juridice SC SARAH NICOLE HOLDING SRL, cota 1/1**, bun propriu, dobandit prin **construire si cumparare** .(drept de proprietate declarat verbal de catre reprezentantul societatii D-nul Gheorghe Ionel).

Tipul valorii estimate este valoarea de piata a investitiei.

Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

Istoricul proprietății

Nu se cunosc date despre istoricul proprietatii.

Date privind asigurarea imobilului

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la asigurarea cladirii si /sau terenului.

Date privind tranzactii trecute si prezente sau viitoare cu imobilul

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la tranzactiile realizate cu proprietatea evaluata. Nu avem informatii cu privire la vreun antecontract sau promisiune de vanzare cumparare a proprietatii.

2.5 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este **valoarea de piata a investitiei**.

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON.

2.6 Data evaluarii si data inspectiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii: **25.03.2025**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **25.03.2025**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către **evaluator autorizat Lautas Ovidiu**, in calitate de reprezentant al evaluatorului în data de **11.03.2025** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

2.7 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a investitiei.

Conform SEV 104- Tipuri ale valorii, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare (SEV) ANEVAR, 2022

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- SEV 300 Masini , Echipamente si instalatii (IVS 300)
- GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor si instalatiilor
- Glosar 2022
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și in mod special de de **recomandările standardelor de evaluare specifice**: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

2.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru respectarea cerintelor din SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii, Paragrafele 20.3.(j) si SEV 102 Documentare si conformare, se prezinta mai jos amploarea documentarii si a naturii sursei informatiilor pe care se bazeaza evaluarea:

<i>Specificație</i>	<i>Acțiuni îndeplinite</i>	<i>Limitări</i>
<i>Primirea și asumarea sarcinilor/evaluării</i>	<i>Au fost primite toate datele și documentele necesare pentru identificare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante,</i>	<i>S-au analizat documentele din care rezulta dreptul de proprietate evaluat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Amploarea inspecției proprietății</i>	<i>A fost realizata din exteriorul si interiorul imobilului. Inspecția proprietatii a fost completa.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului și despre suprafețele construcției</i>	<i>Informațiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Informațiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Amploarea documentarii necesare privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor</i>	<i>Au fost solicitate informații suplimentare privind proprietatea, atât clientului cât și bancii prin reprezentatii sai. Raportul a fost solicitat de către client pentru scopul declarat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață</i>	<i>Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții</i>	<i>Aceasta responsabilitate îi revine clientului/reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informațiile la inspecție sau ulterior pe email sau telefonic.</i>	
<i>Existența oricăror informații privind condițiile solului și subsolului</i>	<i>Nu avem cunoștința de aspecte negative privind condițiile solului.</i>	<i>Nu am primit informații cu privire la condițiile ascunse sau neaparente ale solului și subsolului amplasamentului studiat</i>

<i>Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenti sau potentiali.</i>	<i>Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de mediu existenti sau potentiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.</i>	<i>Nu este cazul.</i>
<i>Autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare si a oricaror constructii, precum si orice modificari asteptate sau potentiale aduse acestor autorizatii sau restrictii legale.</i>	<i>Nu se cunosc.</i>	<i>Nu am primit informatii cu privire la autorizari sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii.</i>
<i>Analize, raționamente, estimări și calcule</i>	<i>S-au realizat analize si calcule fără impedimente, pe baza datelor si informațiilor culese.</i>	<i>Nu au existat limitări.</i>

2.9 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informații certe
 - *elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren*
 - *datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)*
 - *suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din documentația cadastrală*
 - *istoricul proprietății*
 - *scopul evaluării*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către client:
 - *Declarație pe proprie răspundere data de către reprezentantul societății D-nul Gheorghe Ionel*
 - *Oferta de pret nr. 27/08.04.2021*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - *elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat- dacă este cazul*
 - *date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)-dacă este cazul*
 - *certificatul de urbanism (indicatori urbanistici și zonare)-dacă este cazul*

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

Informații colectate de evaluator

- *datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată*
- *informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate*
- *date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate*
- *date specifice din manuale și cataloage de costuri*
- *date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet*
- *date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate*
- *Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;*
- *Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;*
- *Baza de date a evaluatorului.*

Evaluatorul nu își asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.10 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.11 Ipoteze și Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Eu nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în

- lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorrectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare ;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
 - Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu un reprezentant al proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
 - Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Observatii si ipoteze speciale relevante:

- Prezentul raport de evaluare este valabil doar în măsura în care toate datele prezentate în declarația pe proprie răspundere sunt reale și corespund cu realitatea..
- Toate calculele prezentate în raportul de evaluare au fost făcute în baza declarației reprezentantului societății și a ofertei puse la dispoziție, acte atasate prezentului raport de evaluare.
- Nu au fost puse la dispoziție acte care să certifice dreptul de proprietate – al SC SARAH NICOLE HOLDING SRL evaluarea fiind întocmită doar în baza actelor puse la dispoziție.
- Acest raport nu certifica dreptul de proprietate al SC SARAH NICOLE HOLDING SRL.
- Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea pentru date eronate sau incomplete, aceasta revenind reprezentantului societății D-nul Gheorghe Ionel, orice diferențe între cele declarate și realitate ducând la invalidarea prezentului raport de evaluare.

2.12 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage

dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.13 Prezentarea și descrierea amplasamentului și a construcțiilor

Date despre localitate zonă și vecinătate

Resita - reședința a județului Caras – Severin, este amplasată în sud-vestul României, în partea de nord, nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Barzava, la poalele muntelui Semenici, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare.

Municipiul este desfasurat de-a lungul cursului regularizat al râului Barzava. Accesul în oraș se face de pe două cai principale rutiere : dinspre Timisoara pe DN 58b, respectiv dinspre Caransebes pe DN 58 și cale ferată dinspre aceleasi directii.

Din municipiu se deschid cai de acces spre toate zonele turistice ale județului: Semenici, Valiug-Crivaia, Secu, Anina, Cheile Carasului, Oravita și Moldova Noua, etc

Municipiul Resita din punct de vedere imobiliar reflecta evoluția istorică a economiei urbei. Astfel partea de sud-est a orașului cuprinde clădiri vechi de peste 100 de ani transmise din generație în generație de foști și actuali lucrători ai uzinelor resitene.

Centrul municipiului este format sub aspect imobiliar în cea mai mare parte din blocuri P+10 și case familiale de cu o vechime de aproximativ 40-50 ani.

Zona nord-vestică a orașului, cunoscută sub numele de Moroasa, este situată pe un teren colinar și cuprinde imobile de natură caselor familiale și a blocurilor de locuit cu P+4 etaje.

În prelungirea acestei zone se află cartierul Govandar Pomostului format în marea majoritate din blocuri de locuit P+4E.

Zona de nord a orașului este reprezentată de cel mai nou cartier care este în totalitate format din blocuri de locuințe P+10 și P+4 etaje.

Descrierea terenului și amplasamentului

Terenul aferent imobilului este în proprietatea statului Român și nu face obiectul acestui raport de evaluare.

Descrierea construcțiilor:

Clădirea prezintă an PIF 1980 și modernizată în 2010, conform declarațiilor persoanei prezente la inspecție.

- Clădire terasă, cu regim de înălțime P; - Construcție edificată în 2021 - Suprafața construită la sol: 47.5 mp - Suprafața totală: 47.5 mp - clădire din lemn
<i>Elemente constructive:</i> - fundații fără - structură de lemn - conform informațiilor primite de la proprietar; - închideri din lemn - înveliș de tip terasă cu înveliș bituminos - finisaje interioare lemn; - finisaje exterioare: lemn - instalații: electrice-iluminat; - alte dotări suplimentare: fără

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori 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. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pietei. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață comercială, segmentul relevant fiind cel al serviciilor turistice. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat ca in cazul proprietății evaluate, piata acestei proprietati este locala, fiind delimitata ca **o proprietate imobiliara de tip comercial, situata in zona centrala, respectiv Loc. Resita.**

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori, in general **persoane juridice cu profil de activitate comerciala.**

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare **de tipul comerciale**, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind **zona Municipiului Resita.**

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Retail

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Analiza echilibrului pietei. Previziuni

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, **utilizarea comercială (servicii alimentare publică) a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.**

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, în stagnare.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm că fiind adecvate următoarele intervale:

<i>Specificații</i>	<i>Valori minime</i>	<i>Valori maxime</i>	<i>Observații</i>
<i>Oferte de vânzare terenuri libere</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>marjă de negociere pentru acest tip de proprietate în zona: 10-15%.</i>
<i>Oferte de închiriere spațiu administrativ Oferte de închiriere spațiu depozitare</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>marjă de negociere pentru acest tip de proprietate în zona: 3-5%.</i>
<i>Oferte de vânzare</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>marjă de negociere pentru acest tip de proprietate în zona: -</i>

4 EVALUAREA

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că **CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.**

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențialului a valorii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă ar exista construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termenii. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Din analiza dreptului de proprietate a terenului în două ipoteze a „terenului ca fiind liber” sau „a proprietății ca fiind construită” criteriile 3 și 4 a analizei CMBU –fezabila financiar și maxim productiva- reduc opțiunile posibile doar pentru analiza în ipoteza „proprietății ca fiind construită”.

Analiza CMBU pentru proprietatea construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

În cazul unei proprietăți construite există trei posibilități care trebuie luate în considerare:

- demolarea construcției existente și redevoltarea terenului;
- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente

Testarea continuării utilizării existente a proprietății ca fiind construită

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă d.p.d.v. legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va rămâne fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În cazul analizat aceasta este singura fezabilă.

Testarea modificării utilizării existente a proprietății ca fiind construită

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a piete, studiul productivității proprietății, poate arăta ce schimbări ale utilizării existente sunt posibile fizic și permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolării proprietății ca fiind construită și a redevoltării

Demolarea poate fi considerată forma extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă (minus costurile de demolare și de reconstruire a terenului), decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adică CMBU a terenului construit este de proprietate **comercială**.

Nu este fezabil.

Analiza CMBU pentru terenul construit:

Pe baza studiului piete imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în situația actuală care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legală : pentru dezvoltarea prezentă există. Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic, implicând costurile necesare și demolarea construcțiilor existente în prezent, ceea ce nu este posibil în momentul actual.
- Fizic posibilă : vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilități etc.), funcționalitate ;
- Fezabilă financiar și maximă productivă : pe baza datelor prezentate în analiza piete, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății posibile și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea prezentă conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

În aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta **terenului construit cu destinație comercială**.

4.2 Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele

identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora

2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcției acesteia, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net;

3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției

4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată

5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului

6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat;

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate și informațiile furnizate decatre client privind perspectiva de dezvoltare a terenului, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că **metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.**

Nu este cazul terenul fiind Proprietatea Statului Roman

4.3 Date privind modul de realizare a evaluării

În conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR pentru estimarea valorii de piață a unui activ se pot aplica 3 abordări:

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și 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. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Activul analizat este o proprietate reprezentând un spațiu comercial format din construcție și teren cota exclusivă, imobile care, în mod obișnuit sunt rar tranzacționate pe piață, majoritatea fiind vandute la executare silită sau lichidare. În cazul analizat, abordarea prin piață nu a fost aplicată, ofertele existente de piață fiind neomogene și nu se poate estima valoare care să prezinte o valoare de piață în sensul celei prezentate în SEV 2022.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Activul analizat este o proprietate generatoare de venituri, pretabilă pentru închiriere. Având în vedere aceste considerații, abordarea prin venit reprezintă cea mai relevantă și credibilă abordare de estimare a valorii de piață a activului analizat.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Abordarea prin cost este relevantă în special pentru activele noi, cu date de punere în funcțiune recente și teren în cota exclusivă, caz în care se pot estima în mod adecvat deprecierea acumulată. Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile proprietății evaluate (construcții pentru care se pot estima costuri de înlocuire și deprecierea pe baza observațiilor la inspecție și pe baza informațiilor primite de la proprietar) abordarea prin cost s-a aplicat în mod adecvat.

4.4 Abordarea prin cost

Aceasta constă în evaluarea terenului (valoare de piață) la care se adaugă costul de înlocuire net al amenajărilor acestuia.

Abordarea prin cost se bazează pe estimarea proprietății prin calculul costului de înlocuire a construcției.

Metoda utilizată este metoda costurilor segregate.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- Estimarea deprecierei acumulate
- Determinarea costului de înlocuire net, prin estimarea deprecierei acumulate.

Conform definițiilor:

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Costul unitar depinde de dimensiune, și anume, scade cu creșterea suprafeței sau volumului clădirii, dat fiind faptul că instalațiile de natură imobiliară, ferestre, uși, lifturi și alte grupuri de componente imobiliare, nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare.

În această metodă se va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau se va corecta un cost unitar barem, ținând cont de diferențele de dimensiune, formă, finisaje, dotare cu instalații, iar dacă este cazul și cu un indice aferent diferenței de timp între data elaborării costului barem și data evaluării.

Pentru evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfasurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat au fost urmăriți următorii pași:

1. Stabilirea costului de înlocuire total prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii. Aceste costuri au fost determinate conform:

- ✓ **Catalog 1: „Costuri de Reconstructie – Costuri de Înlocuire, Clădiri rezidențiale” de Cornel Schiopu, editată de IROVAL-București 2009, respectiv,**
- ✓ **Catalog 2: Costuri de Reconstructie-costuri de înlocuire, Clădiri comerciale, comerciale și agricole, construcții speciale, Iroval București-2010**
- ✓ **Catalog 3: Costuri de Reconstructie-costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, anexe, gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale, Iroval București-2014**
- ✓ **Indici de actualizare 2024-2025**

În lipsa prețurilor de contract se poate utiliza costul total de nou al unei clădiri care îndeplinește următoarele condiții:

- Construcțiile să reprezinte cea mai bună utilizare a amplasamentului,
- Proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat;
- Cererea și oferta sunt în echilibru,
- Valoarea amplasamentului poate fi determinată (ea va urma scăzută din prețul de vânzare a proprietății comparabile)

Referitor la raportul instalații și costurile de bază ale clădirii se menționează că cele dintâi tind să mărească costul unitar și se uzează mai rapid decât elementele construcției propriu-zise.

În efectuarea corecțiilor se ținea seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client, a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor componentelor ale bunului de evaluat s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii,
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente,
- se efectuează încadrarea clădirii în una din fisele de evaluare,
- se elaborează fisele de evaluare și se determină costul unitar și total, pe total și pe categorii de lucrări,
- se calculează costul unitar și costul total

2. Calcularea și deducerea deprecierei și altor pierderi de valoare ale construcțiilor, cauzate de deteriorarea fizică și de deprecierea rezultată din modificările tehnologice sau ale pieței.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție/inlocuire ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin analizarea separat a fiecărui tip de depreciere ce se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Metoda segregării este cea mai detaliată și mai complexă metodă de cuantificare a deprecierei, deoarece separă deprecierea totală în părțile sale componente.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** – este uzura generată de folosirea regulată, de impactul fenomenelor atmosferice sau defectării.

În cadrul metodei segregării, componentele fizice ale clădirii se încadrează în una din următoarele 3 categorii:

- Reparații neefectuate la timp
- Deteriorarea fizică a componentelor cu viața scurtă
- Deteriorarea fizică a componentelor cu viața lungă

Reparațiile neefectuate la timp sunt recuperabile, în timp ce elementele cu viața scurtă și elementele cu viața lungă ale deteriorării fizice sunt nerecuperabile. Elementele deprecierei totale, care nu sunt de natură fizică, trebuie să fie o formă de depreciere fie funcțională, fie externă.

- **deprecierea funcțională** - este o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcționalitatea, utilitatea și valoarea construcției. Deprecierea funcțională este cauzată de un defect al structurii, materialelor sau proiectului clădirii atunci când se face comparația cu cea mai bună utilizare și cu majoritatea cerințelor privind costul efectiv al proiectului funcțional la momentul evaluării. O clădire, care era adecvată din punct de vedere funcțional la momentul construirii, poate deveni inadecvată sau mai puțin atragătoare pe măsura ce standardele, instalațiile sanitare și materialele de construcție se schimbă. Deprecierea funcțională este cauzată de defectele din interiorul proprietății imobiliare, spre deosebire de deprecierea externă care este determinată de factori externi. Deprecierea funcțională, care poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă, poate fi cauzată de o deficiență, ceea ce înseamnă că anumite aspecte ale proprietății imobiliare subiect sunt sub standardele prevăzute de normele pieței. De asemenea, deprecierea funcțională poate fi determinată și de supradimensionare, ceea ce semnifică faptul că anumite aspecte ale proprietății imobiliare subiect depășesc normele pieței.

În acest caz nu s-a estimat o depreciere funcțională

- **depreciere externă** – reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți, din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe, pe care, de obicei, proprietarul sau chiriasul nu le poate controla.

Deprecierea externă este adesea nerecuperabilă. Deprecierea externă poate fi temporară (de exemplu o piață suprasaturată) sau permanentă (de exemplu, apropierea de locul unui dezastru ecologic). Condițiile externe afectează în mod frecvent atât valoarea terenului, cât și valoarea construcțiilor unei proprietăți. Deprecierea externă implică de obicei un efect larg asupra pieței și influențează mai degrabă o clasă întreagă de proprietăți decât o singură proprietate. Deprecierea externă poate afecta numai proprietatea subiect atunci când cauza sa este localizarea, de exemplu, proximitatea față de factorii de mediu negativi sau absența zonării și mijloacelor de control ale utilizării terenului.

In acest caz nu s-a estimat o depreciere externă.

Determinarea Costului de înlocuire brut-sursa Catalogele Iroval "Costuri de constructive-Costuri de înlocuire" - Corneliu Schiopu.

Nr. crt.	Denumire	An construcție/ achiziție	Buc	Valoare/buc	Valoare Lei	Uzura fizică	Valoare estimată
1	Construcție lemn tip chiosc (terasa)	2021	1	13937	139375	10%	125438
2	Umbrelă metalică 8x8m	2024	1	53750	53750	10%	48375
3	Cuptor Pizza	2024	1	11175	11175	10%	10058
4	Hota	2024	1	3300	3300	10%	2970
5	Masa cu chiuveta inox	2022	2	1460	2920	10%	2628
6	Masa inox	2022	6	1030	6180	10%	5562
7	Masa rece inox	2024	1	1080	1080	10%	972
8	Congelator	2024	1	1050	1050	10%	945
9	Frigidere	2024	2	1040	2080	10%	1872
10	Friteuza	2024	1	2580	2580	10%	2322
11	Televizoare 140cm	2022	2	2180	4360	10%	3924
12	Masina facut gheata	2022	1	8565	8565	10%	7709
13	Marchize	2024	3	8850	26550	10%	23895
14	Plita inductie	2024	2	648	1296	10%	1166
TOTAL							237835

În urma aplicării abordării, valoarea estimată rezultată este de **237.835 Lei.**

4.5 Abordarea prin venit

Metodele de randament consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de transe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Metoda este bazată pe premisa că valoarea proprietății este egală cu suma beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate în bani.

În timp ce metoda comparațiilor este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți, metoda capitalizării directe este aplicabilă numai proprietăților generatoare de venituri.

Nu s-a aplicat datele avute la dispoziție au fost insuficiente

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma analizei intreprinse au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarea prin cost: 237.835 Lei

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (proprietate generatoare de venit) **cea mai pretabila abordare este prin cost.**
2. **Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind inchirierile si chiriile este mai ridicata decat in cazul vanzarilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.
3. **Cantitatea informatiilor.** Informatiile privind inchirierile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un spatiu pretabil pentru inchiriere si investitia intr-un astfel de spatiu se face in general pentru a genera venituri din inchiriere. Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de **proprietate (spatii comerciale) și scopul evaluării**, este capitalizarea directă din cadrul abordării prin venit. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin cost.**

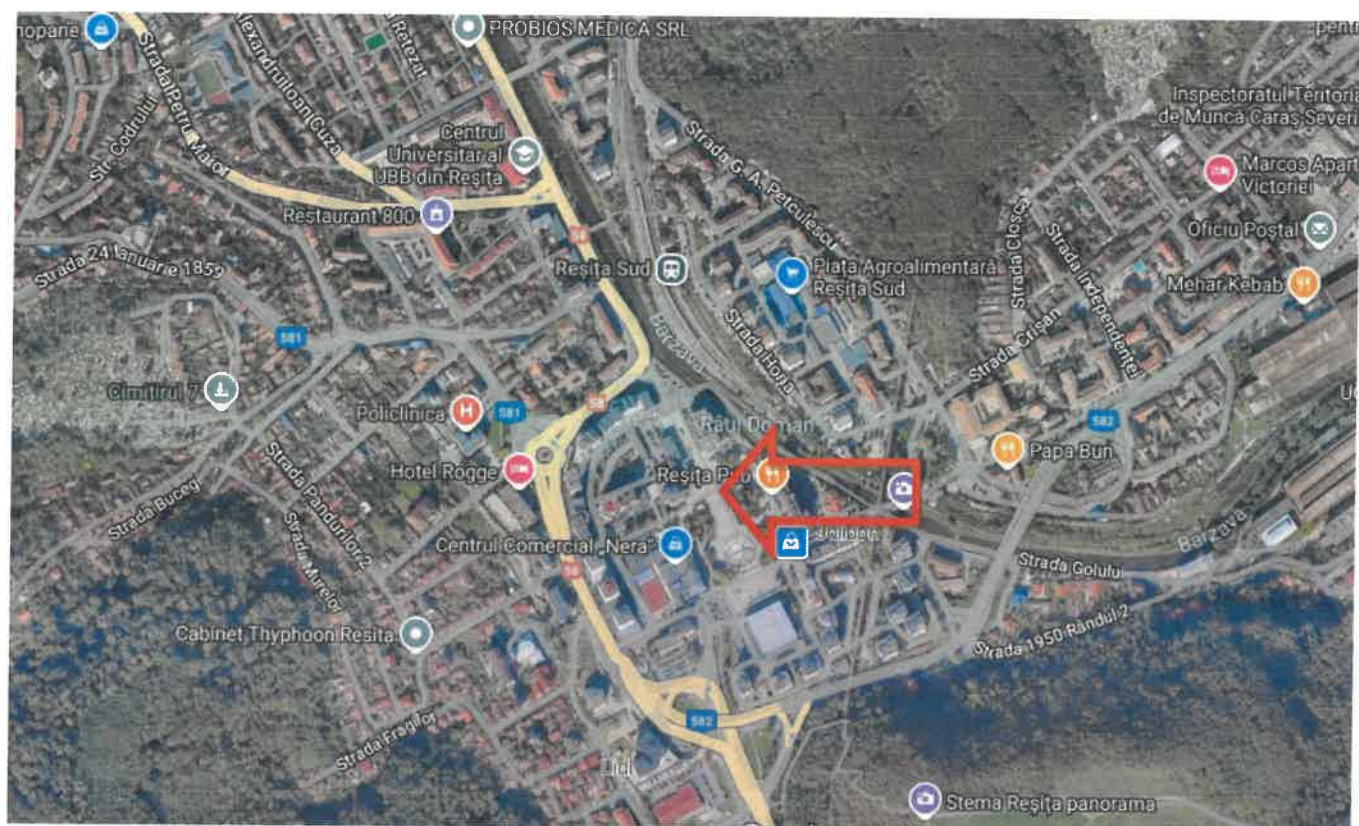
Astfel:

Valoarea de piata estimata = 237.835 Lei,

valabil pentru data de referință a evaluării, 25.03.2025. Valoarea de piata nu conține T.V.A.

6 ANEXE

6.1 Harta amplasare si identificare imobil



Poze proprietate







6.2 Acte

SC RUXION STIL SRL
RO2802213
J35/4527/1992
STR. GEORGHE DOJA NR 4
LUGOJ , JUD TIMIS

Nr. 27/08.04.2021

OFERTA

CATRE SARAH NICOLAE HOLDING SRL , RO29618556, RESITA

In atentia Dlui Gheorhe Ionel,

1. Umbrela 9m x 9m , cu structura metalica , valoare 12000 Euro + TVA
2. Constructie din lemn tip chiosc, conform proiect, valoare 28000 Euro + TVA

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati telefonic la 0723765000

ADMINISTRATOR ,

IONESCU ADRIAN



DECLARATIE

Subsemnatul Gheorghe Ionel, in calitate de reprezentant al SARAH NICOLE HOLDING SRL, cu sediul REȘIȚA, Str. GEORGE COȘBUC, Nr. 11, județ CARAȘ-SEVERIN, CUI RO29618558, J11/42/2012, declar in vederea efectuării evaluării terasei de alimentare publica, situata in Resita, P-ta 1 Decembrie 1918, urmatoarele:

- Constructia terasei si a umbrelei s-a facut in anul 2021;
- Nu detin acte pentru constructia ei, amplasarea ei facandu-se in baza unui aviz din partea Primariei Resita;
- Declar urmatoarele bunuri achizitionate pentru functionarea terasei, cu preturi estimate de achizitie (preturi ce includ TVA) si anul achizitiei:

Nr. crt.	Denumire	An constructie/achizitie	Buc	Valoare/buc	Valoare estimata euro
1	Cuptor Pizza	2024	1	2.800	2.800
2	Hota	2024	1	800	800
3	Masa cu chiuveta inox	2022	2	300	600
4	Masa inox	2022	6	250	1.500
5	Masa rece inox	2024	1	2500	2.500
6	Congelator	2024	1	200	200
7	Frigidere	2024	2	200	400
8	Friteuza	2024	1	600	600
9	Televizoare 140cm	2022	2	500	1.000
10	Masina facut gheata	2022	1	2.500	2.500
11	Marchize	2024	3	1.800	5.400
12	Plita inductie	2024	2	150	300

- Nu detin acte de provenienta pentru bunurile enumerate mai sus inclusiv pentru terasa si pentru umbrela pentru care am prezentat oferta;
- Declar ca toate bunurile de mai sus sunt folosite exclusiv pentru functionarea activitatii de alimentare publica in cadrul terasei pe perioada de vara;
- Declar ca toate bunurile de mai sus sunt proprietatea SC SARAH NICOLE HOLDING SRL;

Resita,

Semnatura

05.03.2025

PREȘINTE DE REȘIȚĂ
MURLIANA TOM ILIEN



CONTINUTUL
SECRETAR GENERAL
RUCAR ILIEN CORNEL



CAPITAL MANAGEMENT

FD Capital Management SRL

E-mail: office.fdc@gmail.com; fiduma21@yahoo.com
Tel.: +40.723.663.892 - Florin Duma; +40.726.165.557 - Razvan Ungar

Partener, nu doar furnizor de servicii.



Raport de evaluare

Scop evaluare

Stabilirea valorii de piata in vederea informarii clientului si a utilizatorului desemnat

Proprietate imobiliara:

Tip imobil	Constructie terasa
Localitate	Municipiul Resita
Adresa constructiei	Municipiul Resita, Piata 1 Decembrie, Centrul Civic
Judet	Caras-Severin
Proprietar	Rosdelmar Biutiful SRL
Utilizator	Rosdelmar Biutiful SRL
Solicitant	Rosdelmar Biutiful SRL
Numar extras CF	44559



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al FD Capital Management SRL si al clientului.

- Aprilie 2025 -

Nr/Data raportului : 045EPI2025

Catre,

Municipiul Resita

Va transmitem anexat raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piata a terasei comerciale cu anexe, din localitatea Resita, Centrul Civic., judeţ Caras-Severin, proprietate a **firmei Rosdelmar Biutiful SRL**.

Raportul de evaluare este destinat utilizarii de catre dumneavoastra in scopul declarat la contractarea lucrarii, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicarii, publicarii, instrainarii sau utilizarii lui in alte scopuri decat cel pentru care a fost intocmit.

Luand in considerare obiectul evaluarii si scopul acesteia, valoarea adecvata este „valoarea de piata”, asa cum este definita in SEV 630.

Evaluarea a fost efectuat in ipoteza ca cea mai buna utilizare a proprietăţii este cea de teren construit, destinatie pe care o avea proprietatea la data efectarii inspectiei.

Inspectia in teren a avut loc pe data de **02.04.2025**, iar actualizarea si completarea informarii cu date de piata si intocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfasurat in perioada 02.04.202-07.04.2025. Data de referinţa pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile (data evaluarii) este 07.04.2025.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conţinand toate părţile specificate in SEV 103 – Raportarea evaluarii, fara nici o excludere.

Pe baza faptelor din analiza de piata, a ipotezelor si condiţiilor limitative, a calculelor prezentate, **valoarea de piata**, fara TVA, este de:

<i>Valori de piata</i>	<i>Valoare lei</i>	<i>Valoare euro</i>
<u>Valoarea de piata- Terasa Comerciala</u>	437.000	87.750
Valoare de piata teren intravilan – Categorie folosinta : Curti Constructii	<i>Terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare</i>	
Valoare de piata proprietate	437.000	87.750
Valoare de piata proprietate (valori rotunjite)	437.000	87.750

Firma noastra, ca o garanţie a protejarii intereselor dumneavoastra, certifica urmatoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la intocmirea si documentarea in vederea intocmirii raportului de evaluare in cauza nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu este partinitor faţa de vreuna din părţile implicate
- inspectia proprietăţii si toate investigaţiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, in prezenta reprezentantului firmei;
- au fost luaţi in considerare toţi factorii care afecteaza valoarea
- dupa cunostinţa noastra, informaţiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate, in limita posibilităţilor, din mai multe surse
- raportul a fost realizat in conformitate Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referinţa

Elaborat de : ec. Florin DUMA - Membru ANEVAR





Cuprins:

Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.....	4
Certificarea evaluatorului	5
Capitolul 1 – Elemente introductive	6
Identificarea si competența evaluatorului	6
Clientul si utilizatorii desemnați; scopul evaluarii	6
Identificarea activului evaluat.....	6
Tipul valorii estimate; definiții	6
Data evaluarii; moneda raportului.....	6
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
Natura si sursa informațiilor utilizate.....	7
Ipoteze si ipoteze speciale	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Capitolul 2 - Prezentarea datelor	10
Scurta analiza a pieții imobiliare	11
Capitolul 3 - Analiza datelor si concluziilor.....	17
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	21



Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client	Rosdelmar Biutiful SRL	
Utilizator	Rosdelmar Biutiful SRL	
Data raportului de evaluare	07.04.2025	
Data inspectiei	02.04.2025	
Data evaluarii	07.04.2025	
Evaluator autorizat	ec. Florin Duma- Legitimatie 12308- Legitimatie Membru Corporativ ANEVAR 0756	
Compania de evaluare	FD CAPITAL MANAGEMENT SRL RESITA	
Tip proprietate	Terasa comerciala	
Carte Funciara/Numar Cadastral	CF 44559 - doar teren	
Adresa proprietatii	Localitatea Resita , Centrul Civic	
Cartier / amplasare	Zona A ,Centrala	
Anul construirii	2025	
Regim de inaltime	Parter	
Utilitati	Energie electrica	
Finisaje	Bune	
Teren intravilan	Nu face obiectul prezentului raport de evaluare	
Proprietar	Rosdelmar Biutiful SRL	
Utilizare existenta	Proprietate comerciala	
Curs de schimb valutar	4,98 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	Valoarea de piata (lei)	437.000
	Valoarea de piata (euro)	87.750
	Valoarea de piata proprietate imobiliara rotunjita (lei)	437.000
Dreptul de proprietate	Considerat deplin in cota de 1/1	
Sarcini inregistrate	Conform Extrasului de carte funciara prezentat imobilul este liber de sarcini. Evaluatorul a avut la dispozitie un extras de Carte Funciara actualizat la 03.04.2019 Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Observatii speciale	-	
Diferente constatate in urma inspectiei (fața de documentele de proprietate / doc. Cad.)	Nu este cazul	



Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind conținutul si concluziile evaluarii numai fața de clientul si Utilizatorul lucrarii si certific, in cunostința de cauza si cu buna credința, ca:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;

Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si condițiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si imparțiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de părțile implicate in aceasta evaluare;

Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunostințele si experiența necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

La data acestui raport, indeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

ec. Florin DUMA

Membru ANEVAR

Autorizatia Nr. 12308- Valabila 2025

Evaluarea Proprietatilor Imobiliare

Legitimatia nr. 12308/ 2025

Autorizatia 0756/2025-Membru Corporativ



Capitolul 1 – Elemente introductive

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea este realizata de catre SC FD CAPITAL MANAGEMENT SRL RESITA, prin ec. Florin Duma, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12308. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala la GroupAma Asigurari S.A..

Clientul si utilizatorii desemnati: scopul evaluarii

Clientul este Rosdelmar Biutiful SRL

Utilizatorul este Rosdelmar Biutiful SRL

Scopul evaluarii este stabilirea valorii de piata in vederea informarii clientului si a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate pentru nici o alta persoana, niciodata si in nici o alta circumstanța in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea comerciala situata in Localitatea Resita, Centrul Civic , județ Caras-Severin, in proprietatea **firmei Rosdelmar Biutiful SRL**

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietatii integrale (descrie detaliat in cap. 2).

Tipul valorii estimate: definiții

Luand in considerare obiectul evaluarii si scopul acesteia, tipul de valoare adevarat este **valoarea de piata** asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 630

Conform acestui standard, **valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzacție nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care parțile au acționat fiecare in cunostința de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluarii, tipul proprietății si de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

Data evaluarii: moneda raportului

Inspectia a fost realizata de Florin Duma, la data de 02.04.2025. Cu aceasta ocazie a fost inspectata si fotografiata proprietatea evaluata.

Data evaluarii (la care sunt valabile toate analizele, judecațiile, calculele, ipotezele de lucru si condițiile limitative) este data de 07.04.2025, dar nu mai mult de 30 zile.

Valoarea este raportata in EURO, fara TVA. Conversia valorii in LEI s-a facut la cursul de 1 EUR=4,98 lei, valabil pentru data de 07.04.2025 Valabilitatea exprimarii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evoluția ulterioara a valorii putand fi diferita pentru cele doua monede.



Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au facut fotografiile si s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) si vecinătățile.

Natura si sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele necesare evaluării :

Extras Cf	44559	Terasa comerciala nu este intabulata
-----------	-------	--------------------------------------

Documentele au fost puse la dispoziția evaluatorului de catre solicitantul evaluării, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;

- Date si informații referitoare la proprietatea evaluata, vecinătăți, zona si localitate;
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2024;
- prețuri practicate pe piața libera a terenurilor si prețuri practicate de constructori, prețuri libere de inredvențare a spațiilor comerciale si pt. prestari servicii, prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare similare
- cataloage de costuri

In afara acestora evaluatorul a utilizat si informații preluate din mass media de specialitate, in special site-uri de internet cu publicitate imobiliara.

Ipoteze si ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si a altora care apar in cursul acestuia:

- nu ne asumam nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazeaza pe documente furnizate de catre solicitantul evaluării;
- evaluare in baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului de catre solicitantul evaluării respectiv documente care atesta dreptul de proprietate;
- se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator si furnizate de părțile implicate in stapanirea si utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu da nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute in acest raport au la baza documentația respectiva si sunt incluse pentru ca cititorul sa-si poata face o parere despre proprietate; nu s-au efectuat masuratori proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se considera ca proprietatea este in deplina concordanță cu toate reglementarile locale si re-publicate privind mediul inconjurator, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise si



luate in considerare in mod explicit in cadrul prezentului raport;

- se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile

urbanistice, cu exceptia neconformitatilor ce ar fi expuse, descrise si luate in considerare in mod explicit in cadrul prezentului raport;

- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati locale sau republicane, sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului;

- se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise si nu exista nici o servitute in afara celor ce ar fi descrise explicit in raport ;

- in afara cazurilor ce ar fi descrise explicit in acest raport, nu a fost observata si nu se dețin informații de catre evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau in aceasta proprietate; valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si obligația de a detecta astfel de substanțe si nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor;

- evaluarea este facuta in condițiile unei vanzari cu plata integrala, cash, deoarece aceasta este modalitatea curenta de plata pe piața imobiliara.

Demersul realizat in vederea evaluarii este definit de urmatoarele aspecte ce țin seama de drep- turile de proprietate deținute si evaluate:

- pentru proprietatea evaluata a fost determinata valoarea de piata;
- evaluarea vizeaza valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele condiții generale limitative dar si a altora ce ar putea fi prezentate in cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplica proprietății in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, in afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidentiata concret in raport;

- previziunile sau estimarile de exploatare conținute in raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

- evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanța ulterioara sau sa depuna marturie in instanța; necesitatea unor astfel de solicitari ar fi trebuit convenita prealabil in scris de catre părți;

- raportul de evaluare, in intregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declarație *publice* si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea *scrisa* a consultantului, referitor la forma si contextul in care ar putea aparea.



CAPITAL MANAGEMENT

FD Capital Management SRL

E-mail: office.fdcmm@gmail.com; fiduma21@yahoo.com

Tel.: +40.723.663.892 - Florin Duma ; +40.726.165.557 - Razvan Ungar

Partener, nu doar furnizor de servicii.



Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 6. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2024:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3

„Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață

2. Abordarea prin cost

3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin cost și cea prin piață.

Nu s-a considerat adecvată abordarea prin venit deoarece din cauza crizei financiare manifestată în ultimii ani și a tipului proprietății, nu au fost identificate tranzacții pentru astfel de proprietăți care să poată constitui o piață relevantă a acestui tip de proprietate.



CAPITAL MANAGEMENT

FD Capital Management SRL

E-mail: office.fdc@gmail.com; fiduma21@yahoo.com

Tel.: +40.723.663.892 - Florin Duma ; +40.726.165.557- Razvan Ungar

Partener, nu doar furnizor de servicii.



Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se referă la proprietatea imobiliară constituită din „Terasa comercială” amplasată în Localitatea Resita, Centrul Civic., județ Caras-Severin.

Conform actelor puse la dispoziție, proprietatea se compune din:

Construcție conform deviz 498/2023

Proprietatea este situată în Resita, Centrul Civic., jud. Caras-Severin, într-o zonă mixtă comercială/necomercială cu proprietăți comerciale/rezidențiale. În zonă se găsesc: alte spații comerciale, și este situată la o distanță de aprox. 20 m de centrul orașului.

Date despre zonă și localizare



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu fațada accesibilă și deschidere frontală bună – 26 m, acces din strada principală;
- aspect favorabil al vecinătăților,



CAPITAL MANAGEMENT

FD Capital Management SRL

E-mail: office.fdc@gmail.com; fiduma21@yahoo.com

Tel.: +40.723.663.892 - Florin Duma ; +40.726.165.557- Razvan Ungar

Partener, nu doar furnizor de servicii.

Tipul proprietății: definirea pieței

Aceasta proprietate imobiliara se incadreaza in subpiața terenurilor intravilane.

Piața acestor proprietati este o pieța urbana cu caracter local pe care activeaza atat agenți economici din judet cat si agenți economici din țara.

Din punct de vedere economic, piața imobiliara a proprietăților rezidențiale ca si a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențata de starea economica generala a zonei de amplasare si a vecinătăților, dar in special de starea economica generala a localității; din acest punct de vedere menționam ca atat zona delimitata pentru piața specifica, cat si intregul oras se afla in stagnare.

Piața specifica este deci piața proprietatilor comerciale si ea este o piața segmentata, atat urbana cat si rurala cu caracter local, cu activitate modesta ca numar al tranzacțiilor.

Scurta analiza a pieții imobiliare

Studiu de piata

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ade piataaaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile este scazut, scaderea fiind cauzata de criza economica, venituri scazute, un interes investitional scazut, etc.



Relatia dintre cerere si oferta

In prezent punctul de echilibru al pietei pentru asemenea imobile nu este atins. Se poate considera ca piata **este o piata a cumparatorilor**, in principal datorita capitalului de investitie redus, iar vanzatorul este nevoit sa incheie tranzactii cu plaje medii de negociere.

Tendinte

Prin Strategia Resita-Smart City 2027, municipiul Resita isi propune ca in viitorul nu foarte indepartat sa devina un oras modern si integrat in secolul XXI.

Conceptul general este: "Gandim global si actionam local" . Aceasta abordare permite adaptarea dezvoltarii orasului inteligent la nevoile actuale si în contextul global actual.

Din ce in ce mai multe orase din Romania se afla intr-un proces de evolutie catre zona-creativ inteligenta , folosind informatii si tehnologii pentru imbunatatirea transportului, eficientizarea consumului de energie, imbunatatirea stilului de viata al cetateniilor si, in general, pentru a genera

crestere economica, iar municipiul Resita intentioneaza sa se numere printre aceste orase ale viitorului.

Autoritatiile locale din Resita depun eforturi si isi doresc ca toate aceste deziderate sa devina o realitate prin care sa se imbunatateasca stilul de viata al cetateniilor, dar sa se creeze si o noua perspectiva in care este privit orasul in contextul national .

Daca este sa analizam modul in care s-a dezvoltat Resita in ultimii ani , putem sa afirmam ca orasul este pe un trend crescator accelerat din toate punctele de vedere transformandu-se tot mai mult in acel oras de munte modern, care are multe de oferit locuitorilor lui.

Daca in secolul XX , orasul Resita era considerat unul dintre cele mai importante orase industriale din Romania fiind primul centru siderurgic al tarii cu uzine infiintate inca din secolul XVIII, in ultimele decenii , dupa anul 1990 odata cu inchiderea principalelor mari combinate siderurgice din Resita, orasul a capatat o culoare cenusie , cu oameni tristi si un nivel de trai mai scazut decat media nationala.

Reconversia recenta a Resitei, dupa schimbarea mentalitatii autoritatiilor locale, si atragerea unor fonduri europene importante pentru dezvoltarea infrastructurii, reabilitatea unitatiilor scolare, etc a dat o noua culoare orasului si a atras in acelasi timp investitori , care au considerat Resita un mediu stabil in care ar putea sa isi dezvolte afacerile creand locuri de munca pentru locuitorii din oras si localitatiile din apropiere.

In plus, in ultimii ani, Resita a devenit din ce in ce mai mult si un oras turistic.

In aceasta situatie si tendinta preturilor proprietatilor imobiliare este in crestere, Resita fiind in acest moment atractiva pentru investitiile imobiliare.

Perspective strategice

Conform datelor preluate din Strategia de Dezvoltare Locala a municipiului Resita (SDL 2015-2025), autoritatiile locale intentioneaza implementarea unui Plan Strategic de dezvoltare locala in toate domeniile prioritare:

- educatie, cultura, sanatate, eficienta energetica, transport, economie, servicii sociale comunitare, mediu, infrastructura, turism, management integrat in vederea atragerii unor noi investitori in zona.

Accesibilitate a Resitei in vederea dezvoltarii si in context regional (SDL 2015-2025)

Dezvoltarea locala durabila a Municipiului Resita se bazeaza intr-o masura determinanta si pe calitatea infrastructurii orasului.



Astfel o parte din obiectivele infrastructurale, cum ar fi: dezvoltarea si extinderea infrastructurii de transport, a serviciilor de transport public livrate catre cetateni, imbunatatirea amenajarii teritoriale si a mediului inconjurator, dezvoltarea turismului si a serviciilor conexe si stimularea acestora, dezvoltarea infrastructurii educationale, sociale si de sanatate precum si punerea in valoare a patrimoniului cultural vin in stransa legatura cu Planul National de Dezvoltare al Romaniei si cu obiectivele din Strategia de Dezvoltare a Regiunii de Vest.

Aceste obiective incurajeaza si promoveaza initiativele economice care se bazeaza pe procese sustenabile/economie verde, orientate spre tranzitia catre o economie cu emisii zero.

Preocuparea permanenta pentru mentinerea calitatii aerului prin optimizarea si modernizarea transportului rutier, prin promovarea de noi tehnologii in producerea de energie si stimularea utilizarii de surse alternative de energie.

Imbunatatirea situatiei calitative si cantitative a spatiilor verzi urbane prin modernizarea si adecvarea arhitecturii peisajere si realizarea indicatorului de 26 mp spatiu verde/locuitor, precum si prin preluarea de fond forestier adiacent si amenajarea de paduri-parc cu scop recreativ.

Reducerea poluarii raului Barzava prin extinderea cu treapta a III-a de epurare a statiilor existente si printr-un control sistematic al depozitarii necontrolate de deseuri si al poluarii din amonte.

Imbunatatirea permanenta a sistemului de management al deeurilor pentru a creste ponderea colectarii selective, cresterea ratei de valorificare a deeurilor reutilizabile si pentru eliminarea depozitelor necontrolate;

Reducerea poluarii fonice mai ales la nivel urban, dar si de-a lungul drumurilor principale prin optimizarea circulatiei, crearea de variante ocolitoare si controlul starii tehnice a autovehiculelor grele.

Scaderea suprafetelor afectate de poluare din cauza unor activitati industriale prin monitorizare si responsabilizarea agentilor economici implicati, in cooperare cu Agentia pentru Protectia Mediului Caras-Severin.

Pentru o dezvoltare sustenabila a Resitei , pe termen mediu si lung , autoritatiile locale se preocupa intens de definirea unei strategii prin care orasul :

„ ▪ Sa nu se extinda necontrolat si irational, ci sa pastreze un model de dezvoltare armonios care sa imbine prosperitatea, calitatea vietii si grija pentru comunitate;

▪ Sa nu accepte compromisul si sa defineasca un model de dezvoltare locala bazat pe calitate totala (la nivel de planificare urbana, capacitate administrativa, cooperare etc);

- Sa nu divizeze eforturile locale prin conflict, ci sa stimuleze cooperarea, participarea si constructia unor ecosisteme functionale in zonele relevante;
- Sa nu urmareasca obiective vagi si exagerate si sa inteleaga importanta pasilor mici si a unei abordari incrementale;
- Sa nu isi piarda specificul local, istoria si traditiile care ii dau un caracter distinct. Resita a fost istoric un oras pionier in multe domenii, iar aceasta caracteristica de inovatie nu trebuie uitata;
- Sa nu scada ritmul procesului de schimbare si sa nu piarda oportunitati majore care nu vor reveni."

Concept strategic (SIDU RESITA)

(concept ce defineste concentrat esenta dezvoltarii strategice)

Conceptul strategic pentru Resita este Dezvoltarea Armonioasa, care trebuie sa gaseasca un echilibru intre diferitii factori relevanti pentru viitorul municipiului:

- Nevoia de dezvoltare rapida si dorinta de limitare rationala a cresterii orasului (evitarea greselilor facute de multe comunitati locale din Romania prin extinderea masiva a intravilanului, fara a avea capacitatea de a asigura infrastructura necesara; ideea constructiei unui „oras boutique”, capabil sa ofere prosperitate pastrand dimensiuni manageriabile si placute).
- Nevoia dezvoltarii unei economii diversificate/sofisticate si dorinta de a nu pierde traditia industrială existenta. Aceasta transformare a economiei ar trebui sa se orienteze puternic spre viitor (economie a cunoasterii + economie sustenabila/economie verde) si sa aiba in vedere componenta de rezilienta.
- Nevoia de stimulare a unor noi motoare de dezvoltare locala (economie bazata pe cunoastere, antreprenoriat, tineret, atragere de resursa umana educata) si necesitatea integrarii membrilor comunitatii lipsiti de posibilitati materiale sau de oportunitati, a persoanelor defavorizate si a celor mai putin norocosi.
- Nevoia unei regenerari urbane care sa pastreze conexiunea cu istoria orasului si traditiile sale, acest demers trebuie sa se sprijine pe capitalul material (si cultural) existent, sa se conecteze cu identitatea (puternica) a orasului, sa valorifice patrimoniul specific existent (urban, cultural, identitar) si sa reprezinte o parte integranta din procesul de dezvoltare armonioasa."



Pericole strategice (SIDU RESITA)

(probleme care, lasate nerezolvate, vor afecta strategic capacitatea de dezvoltare a orasului):

- Plecarea tineretului/populatiei educate, ceea ce afecteaza masiv sansele orasului de dezvoltare a unei vitalitati urbane necesare.
- Lipsa unei baze economice diversificate, corelata cu prabusirea bazei industriale traditionale.
- Lipsa investitiilor capabile sa aduca resursele private necesare unei dezvoltari viitoare.
- Carente la nivelul indicatorilor de calitate a vietii, ce pot descuraja mentinerea/atragerea resursei umane educate.
- Existenta unei depresii comunitare care poate afecta perceptia si angajamentul populatiei fata de capacitatea orasului de a se reinventa.
- Probleme in cooperarea locala, ce pot afecta forta comunitatii in acest efort de proportii de renasterea a orasului."

✓ **Oferta competitiva**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înredvențare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este moderată. Multe dintre aceste spații comerciale au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

Începând cu anul 2009, din cauza condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona limitrofă a centrului orașului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zonă, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **50-90 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

✓ **Cererea solvabilă**

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau înredvențare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de

bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

În ceea ce privește înredvențarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ moderată și vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate.

✓ **Echilibru**

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

Capitolul 3 - Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind *utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

In plus față de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietății ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- permisa legal

- fizic posibila

- fezabila financiar

- maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate in zona loc. Resita.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, ținand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietății, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	da

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea de proprietate comerciala.



CAPITAL MANAGEMENT

FD Capital Management SRL

E-mail: office.fdc@gmail.com; fiduma21@yahoo.com

Tel.: +40.723.663.892 - Florin Duma; +40.726.165.557 - Razvan Ungar

Partener, nu doar furnizor de servicii.

Cea mai buna utilizare a proprietății considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind teren liber reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba teren prin prisma categoriei de folosinta existente.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	da

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai buna utilizare a proprietății este cea comerciala.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber* este cea actuala, de **teren pentru dezvoltari rezidențiale**, iar *cea mai buna utilizare a proprietății* este cea actuala, de **proprietate imobiliara comerciala**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este fizic posibila
- este permisa legal
- este fezabila financiar
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietății construite)

Evaluarea s-a facut pentru utilizarea actuala, ca spatiu comercial.

Modul de abordare a valorii

In conformitate cu Standardele profesionale si a recomandarilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, exista trei tipuri de abordari posibile:

1. Abordarea prin piața, in cadrul acesteia, proprietatea evaluata este comparata cu proprietăți similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita pe piața.

2. Abordarea prin cost, in cadrul acesteia este determinat costul de inlocuire al cladirii si amenajarilor terenului, la data evaluarii, impreuna cu o estimare valorica a pierderilor ce au avut loc datorita uzurii fizice, deficiențelor de proiectare si influențelor vecinătății. La costul estimat dupa scaderea deprecierilor cladirii se adauga profitul investitorului imobiliar si valoarea estimata a terenului. Totalul astfel obținut reprezinta valoarea indicata de abordarea prin costuri.

3. Abordarea prin venit, in cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luand sau nu in considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum si cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzator tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultand astfel valoarea indicata de aceasta abordare.

Pentru cazul concret al evaluarii proprietății ce face obiectul raportului de față, consideram

ca adecvate abordarea prin cost pentru faptul ca este o construcție mai veche.

Abordarea prin piata este adecvata si are la oferte de vanzare ce pot fi obținute pentru respectiva proprietate.

Avand in vedere lipsa informatiilor cu privire la oferte/tranzactii cu proprietati similare din zona analizata - in cadrul acestui raport a fost aplicata abordarea prin piata.

Abordarea prin piata

Valoarea terenului nu se calculeaza deoarece terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare

Abordarea prin cost /Metoda devizului

Pentru estimarea cât mai corectă și exactă a valorii, evaluatorul a decis că este oportună utilizarea metodei devizului.

Pentru evaluarea clădirilor, s-a aplicat metoda devizului, valorii de in devizul constructiei aplicandu-se o depreciere de 0%, deoarece terasa comerciala este construita in 2024 conform devizului anexat.

În evaluarea bunurilor imobile, abordarea prin costuri are un rol foarte important întrucât se poate aplica atât acelor categorii de bunuri imobiliare care au o piață dar și acelor bunuri imobiliare care nu au o piață, denumite proprietăți specializate, a celor nefinalizate, afectate sau care necesită reabilitări, modernizări, dezvoltări.

O caracteristică importantă a acestei abordări este că face diferența între valoarea unei proprietăți imobiliare și costurile de amenajare (a terenului), constructive, extindere, înlocuire, substituție sau reconstructive, reabilitare, modernizare, depreciere, completare, demolare, deconstrucție (la construcții), dar și cu deprecierea fizică și morală, deci pierderea de valoare.

Pașii de parcurs în aplicarea metodologiei sunt următorii:

1. Estimarea costului construcțiilor atașate din care să se scadă deprecierea (fizică și funcțională, după caz);
2. Ajustările fișei de cost selectată;
3. Calcul deprecierilor.

Deprecierea este văzută ca o pierdere de valoare a proprietății din cauza scăderii utilității din diverse motive: uzura fizică, morală (perimare), schimbări tehnologice sau de comportament uman, preferințe, influența modificărilor în mediul natural etc.

Condițiile care au stat la baza derminării gradului de uzură sunt:

- a) **Condițiile de exploatare:** Condiții de exploatare: normale
- b) **Starea tehnică considerată în urma inspecției fizice:** buna
- c) **Deteriorarea fizică normală:** Deprecierea fizică s-a estimat considerând anul finalizării construcțiilor 2024

Fisele de calcul se regasesc in anexele raportului de evaluare.



CAPITAL MANAGEMENT

FD Capital Management SRL

E-mail: office.fdc@gmail.com; fiduma21@yahoo.com

Tel.: +40.723.663.892 - Florin Duma ; +40.726.165.557- Razvan Ungar

Partener, nu doar furnizor de servicii.



<i>Valori de piata</i>	<i>Valoare lei</i>	<i>Valoare euro</i>
<u>Valoarea de piata- Terasa Comerciala</u>	437.000	87.750
Valoare de piata teren intravilan - Categorie folosinta : Curti Constructii	<i>nul nu face obiectul prezentului raport de evaluare</i>	
Valoare de piata proprietate	437.000	87.750
Valoare de piata proprietate (valori rotunjite)	437.000	87.750

Tinand seama de considerentele prezentate, valoarea estimata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este:

Valoare proprietate total = 87.750 Eur / 437.000 lei

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Abordarea prin cost/metoda devizului pentru constructii au evidențiat următoarea valoare:

Valoare proprietate total = 87.750 Eur / 437.000 lei

Compusa din :

<i>Valori de piata</i>	<i>Valoare lei</i>	<i>Valoare euro</i>
<i>Valoarea de piata- Terasa Comerciala</i>	437.000	87.750
Valoare de piata teren intravilan - Categorie folosinta : Curti Constructii	<i>Terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare</i>	
Valoare de piata proprietate	437.000	87.750
Valoare de piata proprietate (valori rotunjite)	437.000	87.750

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, conform tranzacțiilor incheiate intre persoane fizice (majoritatea participanților pe aceasta piața-comerciala) exclusiv TVA;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,98 lei la data de 07.04.2025
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare;

ec. Florin DUMA

Membru ANEVAR

Autorizatia Nr. 12308- Valabila 2025

Evaluarea Proprietatilor Imobiliare

Legitimatia nr. 12308/ 2025

Autorizatia 0756/2025-Membru Corporativ





dan
cincu
biro individual de
arhitectura

Cincu M. Dan-Claudiu – Birou Individual de Arhitectura
Str.G.Enescu, Nr.5, Parter Comercial, 320096, Resita, jud.Caras-Severin, RO
C.I.F. 26629480, arhitect@dancincu.ro

DEVIZ GENERAL

privind cheltuielile necesare realizarii investitiei:

498/2023 Terasa Ros del Garden

in mii lei/mii euro la cursul de **4,977** lei/Euro la data de **03.12.2024**

Nr. crt	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de lucrari	Valoare (fara TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		lei	euro	lei	lei	euro
1	2	3	4	5	6	7
CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului						
1.1	Obtinerea terenului	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1.2	Amenajarea terenului	0	0	0	0	0
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea la starea initiala	0	0	0	0	0
TOTAL CAPITOL 1		0	0	0	0	0
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului						
TOTAL CAPITOL 2		7000	1406	1680	8680	1744
CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica						
3.1	Studii de teren	1000	201	240	1240	249
3.2	Taxe pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0	0	0	0	0
3.3	Proiectare si engineering	7000	1406	1680	8680	1744
3.4	Organizarea procedurilor de achizitie	0	0	0	0	0
3.5	Consultanta	2000	402	480	2480	498
3.6	Asistenta tehnica	1000	201	240	1240	249
TOTAL CAPITOL 3		11000	2210	2640	13640	2741
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza						
4.1	Constructii si instalatii *	240000	48222	57600	297600	59795
4.2	Structura metal	25000	5023	6000	31000	6229
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu mo	125000	25116	30000	155000	31143
4.4	Inchidere sticla structurala	165000	33153	39600	204600	41109
4.5	Inchideri mobile, usi	7000	1406	1680	8680	1744
4.6	Active necorporale	0	0	0	0	0
TOTAL CAPITOL 4		562000	112919	134880	696880	140020
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli						
5.1	Organizare de santier					
	5.1.1. Lucrari de constructii (1,5 %)	5850	1175	1404	7254	1458
	5.1.2.Cheltuieli conexe organizarii de santier	0	0	0	0	0
5.2	Comisioane, cote taxe, costul creditului					
	5.2.1.Comisioane,cote taxe si cote legale					
	Taxa ISC (0,8% C+M), Inspectoratul de Stat In C-tii	0	0	0	0	0
	Taxa CSC (0,5% C+M), Casa Sociala a Constructorilor	0	0	0	0	0
	TAXA Aut. Construire (0,5% din C+M)	0				
	TAXA Timbrul de Arhitectura (0,05% din C+M)	0				
	TAXA de incasare timbru (0,01% din C+M)	0				
	5.2.2.Costul creditului	0	0	0	0	0
5.3.	Cheltuieli diverse si neprevazute (5%)	28943	5815	6946	35889	7211
TOTAL CAPITOL 5		34793	6991	8350	43143	8668
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice, teste si predarea la beneficiar						
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0	0	0	0	0
6.2	Probe tehnologice si teste	0	0	0	0	0
TOTAL CAPITOL 6		0	0	0	0	0
TOTAL		614793	123527	147550	762343	153173
din care C + M		374830	115301	137964	712814	143222

* Calcul conf. val/mp OUG 62/1998 si OUG 15/1999

Proiectant

Investitor

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 31038/05.04.2018

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Art. 1. – Între Municipiului Reșița cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr.1A, județul Caraș-Severin, C.U.I. 3228764, cont **RO28TREZ18121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Municipiului Reșița, reprezentat prin **PRIMAR POPA IOAN** în calitate de **PROPRIETAR**

și,
SC ROSDELMAR BIUTIFUL SRL, cu sediul în Reșița, strada Ion Vidu, nr. 14B, bl. ____ sc. ____ - ____, ap. ____ - ____, județ Caraș-Severin, telefon 0722999337, fax(telefax) ____ - ____, nr. înregistrare Registrul Comerțului J11/138/13.03.2017, CUI 37195912, reprezentată prin **NEGRU RĂZVAN IONICĂ**, în calitate de administrator, posesor al BI/CI seria KS, nr 549413, eliberat de Politia SPCLEP Reșița la data de 10.02.2016, telefon 0722999337, cu domiciliul în Reșița, strada C. Caransebeșului, nr. ____, bloc 1, sc 2, ap 3, județul Caraș-Severin, în calitate de **CHIRIAȘ**

Au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere.

Temeiul legal îl constituie Hotărârea Consiliului Local al municipiului Reșița nr. 311/27.11.2015 privind încadrarea terenurilor pe zone în cadrul localității, în vederea stabilirii impozitului pe terenurile din intravilanul municipiului Reșița, Anexa nr.1, Hotărârea Consiliului Local nr. 331/20.12.2017 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2018, Anexa nr. 5, Hotărârea Consiliului Local nr. 40/31.01.2018 privind aprobarea modificării unor poziții din anexa 5 la Hotărârea Consiliului Local nr. 331/20.12.2017 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2018, Hotărârea Consiliului Local nr. 220/22.08.2016 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație/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 și a Procesului Verbal nr. 26330/23.03.2018 al Comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație/fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. – Obiectul contractului închirierea terenului, situat în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 – Centrul Civic, cu suprafața de 156 mp., în vederea amenajării de către chiriaș, a unei terase sezoniere, identificată ca și Terasa nr. 3, conform Anexei 1 la HCL nr. 108/2017

Art. 3. – Chiriașul va comercializa/presta servicii produse specifice de alimentație publică

III. TERMENUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 4. (1)– Termenul de folosire a suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 15.06.2018 până la data de 31.05.2023

(2) – Folosirea terasei sezoniere va fi cuprinsă în perioada martie – noiembrie.

(3) – În primul an de contract folosirea terasei sezoniere va începe cu data semnării procesului verbal de predare/primire amplasament.

(4) - Pentru ceilalți ani, aferenți prezentului contract, funcționarea efectivă a terasei va fi stabilită de comun acord, în urma solicitării scrise a chiriașului, sens în care se vor încheia acte adiționale.

Art. 5. - Chiriașul va notifica cu 30 de zile înainte de expirarea termenului contractual despre intenția sa de prelungire a acestuia.

IV. VALOAREA CHIRIEI

Art. 6. (1) – Valoarea chiriei lunare pentru folosirea suprafeței de teren ocupată cu Terasa sezonieră nr. 3 este de **9.252,75** lei, calculată în baza tarifului de **1,95** lei/mp/zi, adjudecat de către chiriaș cu ocazia licitației publice organizate în data de 23.03.2018 .

Art. 7. – Prețul adjudecat prin licitație va putea fi modificat unilateral de către proprietar anual , conform nivelului aprobat prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Reșița privind stabilirea taxelor locale, în situația când sunt aprobate valori tarifare mai mari decât ale prețului adjudecat în urma licitației publice.

Art. 8. – Chiria se datorează începând cu data semnării contractului de închiriere.

Plata taxei se face lunar, la casieria Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat din Reșița, str. P. Major nr. 2 – Bloc 800 sau contul R028TREZ18121300205XXXXX deschis la Trezoreria Reșița. Orice modificare a conturilor va fi notificată chiriașului.

Art. 9. – Plata chiriei se datorează anticipat pentru fiecare trimestru în cadrul sezonului de funcționare, având ca termen de plată data de 15 a primei luni din trimestrul respectiv.

Art. 10. – Pentru neplata la termen a chiriei lunare, se datorează majorări de întârziere calculate conform prevederilor legale.

Art. 11. – Neplata în termen de 30 de zile de la data scadenței duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă sau amiabilă a amplasamentului.

V. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Art.12. (1). Investiția reprezentând modulul de **terasă sezonieră** se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului privind condițiile de desfășurare a teraselor permanente și sezoniere pe raza Municipiului Reșița, aprobat prin HCL 108/2017 respectând prevederile propuse prin acesta și cu Avizul de urbanism eliberat de Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

(2). Chiriașul are obligația de a obține toate avizele și acordurile necesare amplasării modulul de **terasă sezonieră** și desfășurării activității.

(3). Criteriile ce trebuiesc respectate la stabilirea mobilierului utilizat pe aceste terase sezoniere:

a) Amenajarea va avea stil contemporan de calitate; mobilierul se va executa din lemn și/sau metal, în concordanță cu arhitectura clădirilor din Piața 1 Decembrie 1918 și a elementelor ce alcătuiesc terasa; nu se admite mobilierul comercial tip grădină de vară și bănci pliante. Nu se acceptă niciun fel de mobilier realizat din material plastic (mese, scaune, jardiniere).

b) Se admit doar umbrele, marchize sau prelate/membrane tensionate în culori deschise (brand-uite în proporție de 5% doar cu publicitate în nume propriu). Nu se admit acoperișuri fixe tip șarpantă sau terasă, permanente. Învelitorile vor fi realizate din pânze impermeabile și rezistente la intemperii. Înălțimea sistemului de umbrire ales nu va depăși 3.00 m și nu va obstrucționa vizibilitatea obiectivelor învecinate. Culorile se vor alege din paleta reprezentată în Anexa 3 la HCL 108/2017.

c) Delimitarea teraselor sezoniere se va realiza din jardiniere cu flori sau arbuști naturali cu înălțimea maximă de 1.5 m pe care proprietarul le va întreține corespunzător. Nu se admit delimitări tip gard, balustradă și parapet indiferent de tipul de material. Limitele teraselor sezoniere amplasate în Piața 1 Decembrie 1918 sunt fâșiile de piatră cubică de la nivelul pavajului, conform planului din Anexa 1.

d) Este interzisă amplasarea teraselor pe podină; terasele amplasate în Piața 1 Decembrie 1918 se vor amenaja direct pe pardoseala existentă. La nivelul teraselor sezoniere nu este admisă folosirea covoarelor de orice fel, ca finisaj sau pardoseală.

e) Se recomandă ca mobilierul de bar să fie organizat ca o construcție provizorie, cu structură proprie de acoperire și închideri perimetrale cu pereți/obloane în timpul nopții pentru protecția și siguranța elementelor constitutive ale barului. În timpul programului de funcționare a terasei, barul trebuie să fie deschis pe toate laturile, pentru a permite vizibilitatea către obiectivele de interes public. Vitrinele și lăzile frigorifice, dozatoarele și celelalte elemente componente specifice activității trebuie să fie amplasate sub pultul de bar ($h < 120$ cm) pentru a nu obstrucționa vederea în piață. Nu se acceptă vitrine frigorifice (pentru băuturi, înghețată, etc.) înalte sau amplasate în afara spațiului de lucru al barului.

f) Nu este admisă depozitarea la vedere a ambalajelor specifice activității (ex. lăzi de depozitare ale sticlelor, cartoane, marfă) și a tomberoane gunoi.

g) Iluminatul teraselor nu va prejudicia iluminatul global al pieței. Nu se vor folosi corpuri de iluminat cu putere mare. La orele serii mesele pot fi dotate cu lumânări.

h) Nu sunt permise culori saturate, aprinse. Elementele componente (mobilier, elemente de delimitare, sisteme de umbrire, scaune, mese, etc.) ale terasei vor fi cele cuprinse în paleta reprezentată în Anexa 3.

i) Comerciantul este obligat să folosească doar mobilierul comercial aprobat, în caz contrar acesta urmând a fi dezafectat de către autoritățile locale. Totodată va trebui să asigure spălarea, vopsirea și repararea mobilierului folosit, ori de câte ori este necesar, pentru a menține permanent aspectul estetic inițial al acestuia.

Mobilierul utilizat în cadrul teraselor va ține cont de următoarele aspecte:

- Să asigure condiții corespunzătoare pentru expunerea, protejarea și păstrarea mărfurilor;
- Să fie confecționat din material lavabil, ușor de manipulat și transportat;
- Să asigure spațiu suficient pentru deservirea clienților.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

ART. 13. – DREPTURILE CHIRIAȘULUI

(1). Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de închiriere;

(2). Chiriașul are dreptul de a folosi terenul care face obiectul închirierii, potrivit naturii și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

ART.14. – DREPTURILE PROPRIETARULUI

(1). Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a Investiției, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

(2). În cazul prelungirii duratei închirierii proprietarul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local. Chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei fără a fi necesară încheierea unui act adițional.

(3). Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

(4). Proprietarul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care chiriașul nu respectă prevederile Regulamentului privind condițiile de desfășurare a teraselor permanente și sezoniere pe raza Municipiului Reșița, aprobat prin HCL 108/2017, ale Certificatului/ Avizului de urbanism și/sau

unilaterală de către proprietar, cu preaviz de 15 zile adresat chiriaşului de a elibera terenul prin acordul părţilor, cu justa despăgubire;

c) prin denunţarea unilaterală a contractului;

d) alte situaţii expres prevăzute de lege;

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare.

Pentru ocuparea terenului după această dată proprietarul va calcula despăgubiri.

2. Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi,

Contractul se reziliază deplin drept, **prin denunţare unilaterală de către proprietar**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriaşului şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:

a) a schimbat destinaţia bunului închiriat;

b) a subînchiriat terenul;

c) a cedat folosinţa terasei sezoniere unor terţi;

d) nu a respectat Avizul de urbanism/Certificat de Urbanism şi/sau Autorizaţia de construire.

e) a folosit modulul de terasă sezonieră împreună cu terţi (prin închiriere, asociere, comodat, etc.);

f) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente în cel mult 30 de zile de la scadenţă;

g) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriaşului şi fără intervenţia instanţei de judecată;

h) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

i) în situaţia neutilizării structurii de terasă sezonieră o perioadă de 60 zile în timpul sezonului de funcţionare, modulul se consideră abandonat.

IX. RESPONSABILITĂŢILE DE MEDIU ŞI PSI

Art. 19. - Chiriaşul îşi asumă în totalitate responsabilităţile de mediu şi PSI pe toată durata contractului de închiriere.

X. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Art. 20 - Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti de drept comun.

XI. CONTRAVENŢII ŞI SANCTIUNI

Art. 21. (1). Nerespectarea de către comercianţi a obligaţiilor impuse privind amenajarea terasei provizorii constituie contravenţie şi se sancţionează cu amendă.

(2). Constatarea contravenţiilor şi aplicarea sancţiunilor se face de către poliţiştii locali din cadrul Poliţiei Locale şi agenţii constatare ai Primăriei Municipiului Reşiţa.

(3). În afara sancţiunilor contravenţionale principale stabilite se pot aplica şi următoarele sancţiuni complementare:

- dezafectarea mobilierului utilizat, în cazul în care contravenientul nu se conformează prevederilor caietului de sarcini;

- dezafectarea mobilierului amplasat pe domeniul public, în cazul în care deţinătorul acestuia nu-l utilizează timp de 2 de zile consecutiv.

- suspendarea/revocarea acordului de comercializare pe domeniul public în cazul încălcării repetate de către comercianți a obligațiilor impuse în contractul de închiriere.
 - desființarea mobilierului comercial neautorizat și eliberarea domeniului public în termen de 48 de ore de la comunicarea procesului verbal de constatare și sancționare a contravențiilor.
- (4). Prin „încălcare repetată” în accepțiunea prezentului regulament se înțelege încălcarea obligațiilor impuse în sarcina comercianților de cel puțin două ori.

XII. DISPOZITII FINALE

Art. 22. (1). Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini, instrucțiunile de licitație respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație de ofertantul declarat câștigător.

(2). Obținerea tuturor avizelor definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor cad în sarcina chiriașului

(3). Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe chiriaș, administratorului revenindu-i obligația de a permite chiriașului accesul la rețelele tehnico-edilitare existente.

Prezentul contract s-a încheiat la data de 05.04.2018 în două exemplare.

PROPRIETAR
Municipiul Reșița

Primar
POPA IOAN

Șef Serviciu,
IANOȘI DOREL

Șef Serviciu Compartiment
Contracte Terenuri
GÂRTOI MARIUS LIVIU

Direcția Buget,Finanțe-Contabilitate
Resurse Umane
Director Executiv ,
ASOFRONEI UZUN MARIA

Serviciul Juridic,Executări Silite
LUPȘA VALENTIN CRISTIAN

VIZĂ CFP

Întocmit
PASCU ALEXANDRU EMANUEL





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 44559 Resita

Nr. cerere 14736
Ziua 03
Luna 04
Anul 2019

Cod verificare



100068565069

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin, Piata 1 Decembrie 1918

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	44559	44.121	Teren neîmprejmuit; Piata 1 Decembrie 1918, strazi, trotuare, alei, zone verzi, pasaj superior, platforma betonată, loc de parcare.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29335 / 02/07/2018	
Act Normativ nr. 532, din 01/01/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 53852, din 27/06/2018 emis de DIRECTIA PENTRU ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL MUN. RESITA;	
B1	Se înființează Cartea Funciară nr. 44559 UAT RESITA pentru imobilul PIATA 1 DECEMBRIE - CENTRU CIVIC - în suprafața de 44121 mp, rezultat prin dezlipirea suprafeței de 15585,20 mp din nr top R203/1/3/1.../1/1/2/b, a suprafeței de 2840 mp din nr top. 203/4, a suprafeței de 13963 mp din nr.top.R203/6/a/2/c, a suprafeței de 3270 mp din nr.top.R203/11, suprafața de 479 mp din nr top R203/20/2/2 și suprafața de 796,55 mp din nr.top. R203/25/3 din cartea funciară pe hirtie 4945 RESITA ROMANA, a suprafeței de 5927,25 mp din nr top 251/a/1/a/a...a/b/2/7/5, nr cad 6100 din cartea funciară pe hirtie 597 RESITA ROMANA, a suprafeței de 300 mp din nr.top. R 203/5 din CFE 44527 RESITA și suprafața de 960 mp din CFE 42270 UAT RESITA, în baza HG 532/2002 - Anexa 2, Poziția 76 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Resita și a Documentației Cadastrale avizată în data de 03.07.2018 de OCPI C-S Intabulare, drept de PROPRIETATE--HG 532/2002 - Anexa 2, Poziția 76, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
B2	A1
1) MUNICIPIUL RESITA, - DOMENIU PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI .

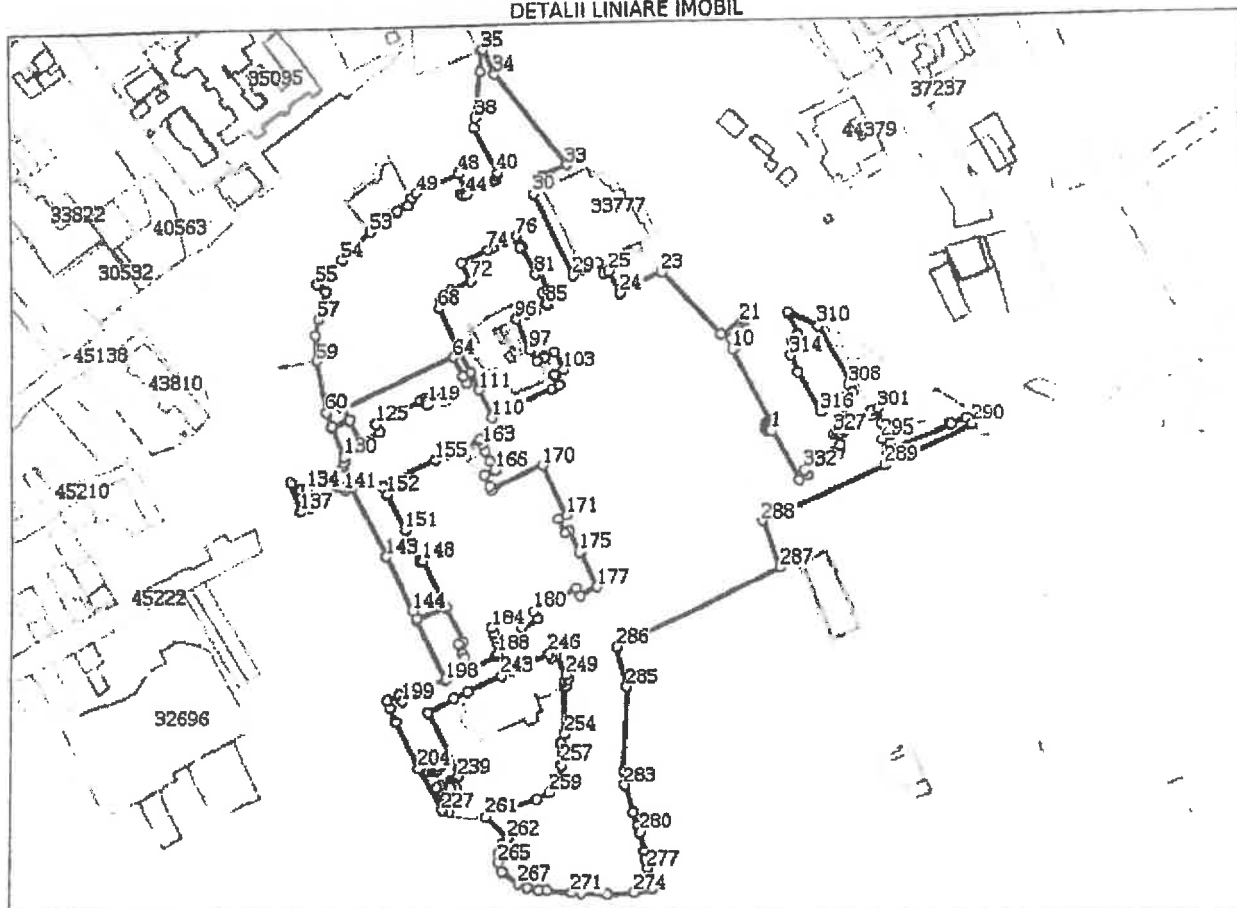
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
44559	44.121	Plata 1 Decembrie 1918, strazi, trotuare, alei, zone verzi, pasaj superior, platforma betonata, loc de parcare.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

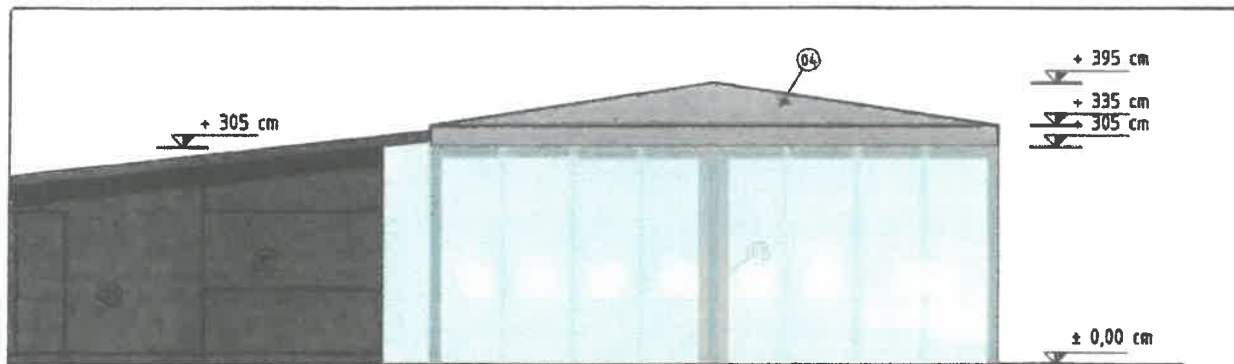
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	44.121	-	-	-	Plata 1 Decembrie 1918, strazi, trotuare, alei, zone verzi, pasaj superior, platforma betonata, loc de parcare.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.724	2	3	0.922	3	4	1.037
4	5	1.062	5	6	0.933	6	7	0.924
7	8	1.214	8	9	1.951	9	10	43.576
10	11	2.027	11	12	4.45	12	13	1.277
13	14	1.313	14	15	0.932	15	16	1.5
16	17	1.427	17	18	0.88	18	19	1.791





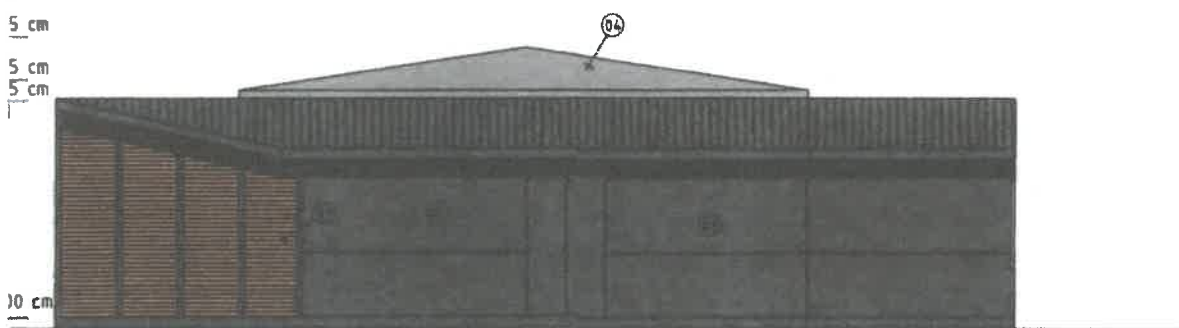
Fatada Laterala Dreapta (hotel Semenici)



Fatada Principala (primarie)



Fatada Laterala Stanga



Fatada Posterioara

 dan cincu arhitectură individuală de arhitectură arhitectură / urbanism / design / project management C.I.P. 266294/00 Bd. Mureș, cod 320136 S/V/1, Județ Caraș-Severin, România Tel 004 0722 496 517 www.dancincu.ro e-mail: arhitect@dancincu.ro				Beneficiar: PREȘEDINTE DE ȘRIINȚĂ HURUIAIA TOM LUCIAN Amplasament: INCIDERE PROVIZORIE TERASA ROS DEL GARDEN		Proiect nr: 498/2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza Documentatie	
SEF PROIECT	arh. Dan Cincu		1:50		CU DTAC	
PROIECTAT	arh. Dan Cincu					
DESENAT	st. arh. Sara Suteanu		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr:	
VERIFICAT	arh. Dan Cincu		SEP 2023	Planuri si Fatade Propunere	498A02	

Prezentul document este protejat prin Legea Dreptului de Autor și Legea Arhitectului. Multiplicarea sau punerea în operă, chiar și parțială, este interzisă fără acordul proiectantului.
Copyright according to ISO 16016



ANEXA 1 LA HCL NR. 248/27.05.2021

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

pentru închirierea pe o perioadă de 5 ani, prin licitație publică pe loturi, a trei amplasamente în vederea amenajării unor terase sezoniere în Centrul Civic al municipiului Reșița, conform amplasamentului stabilit prin HCL nr. 108/2017

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru închirierea a trei amplasamente în vederea amenajării unor terase sezoniere în Centrul Civic al municipiului Reșița, conform amplasamentului stabilit prin HCL nr. 108/2017, organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul proprietarului – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în condițiile legii și care urmează a fi supus licitației publice în vederea închirierii acestuia.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:
 - închirierea a 3 loturi de teren în suprafață de 122 mp/Lot, situate în Centrul Civic, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, **garanția este în sumă de 1000 lei/ Lot (la care se adaugă cota legală de TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- g) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:



- închirierea a 3 loturi de teren în suprafață de 122 mp/Lot, situate în Centrul Civic, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, **garanția este în sumă de 1000 lei/ Lot (la care se adaugă cota legală de TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

g) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

h) Certificat de înregistrare al firmei.

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. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, Sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune în două plicuri sigilate, pentru fiecare dintre cele 3 amplasamente în parte, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul proprietarului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

5. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

6. Ofertele se redactează în limba română.

7. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

8. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

9. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

12. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.



13. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

14. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

15. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

17. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

18. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

19. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

20. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

21. Prețul minim de pornire:

- prețul minim de pornire este 0,73 lei/mp/zi, stabilit conform prevederilor HCL nr. 601/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025, iar ofertarea se va face de asemenea în x lei/mp/zi;

22. ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. Participanții la licitația publică

1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

III. GARANȚII

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.



3. 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 la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de închiriere.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

4. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la:
casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

5. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția proprietarului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de închiriere.

IV. DISPOZIȚII FINALE

1. Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru fiecare dintre cele 3 amplasamente care se vor închiria este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, pentru amplasamentele neadjudicate sau pentru care a fost depus un număr insuficient de oferte, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

2. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului, pe baza criteriului **prețul cel mai mare.**

3. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de închiriere între – Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /închirierea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaiavănd dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

4. Contractul de închiriere va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

5.. Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.

Notă: Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de faptul că amplasamentele ce urmează a fi scoase la licitație nu sunt libere de sarcini, pe ele fiind edificate în prezent construcții provizorii – Terasă și aprobă încheierea noilor contracte cu adjudecatarii procedurii de licitație, doar după ce aceștia fac dovada că au achiziționat construcția Terasă de la proprietarul actual, în situația în care adjudecatar este o altă persoană față de proprietarul actual al terasei, conform Rapoartelor de evaluare prevăzute la art. 1, după cum urmează:

- Amplasament 1, terasă deținută de S.C. SILSOR SRL, evaluată la prețul de **227.892 lei**, fără TVA, conform - Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu;



- Amplasament 2, terasă deținută de S.C. SARAH NICOLE HOLDING SRL, evaluată la prețul de **237.835 lei**, fără TVA, conform - Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu;
- Amplasament 3, terasă deținută de S.C. ROSDELMAR BIUTIFUL SRL, evaluată la prețul de **437.000 lei**, fără TVA, conform - Raportului de evaluare întocmit de FD CAPITAL MANAGEMENT SRL;

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Birsanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HURUIA TOM IUCĂN



CONTINUTĂNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 2 la HCL nr. 248/27.07.2021

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică pe loturi, a trei amplasamente în vederea amenajării unor terase sezoniere în Centrul Civic al municipiului Reșița, conform amplasamentului stabilit prin HCL nr. 108/2017

1. Prezentul Caiet de sarcini constituie parte integrantă a documentației de atribuire a Contractelor de închiriere a terenurilor destinate amplasării de terase sezoniere în Centrul Civic al municipiului Reșița.
2. Atribuirea contractelor de închiriere a terenurilor destinate amplasării teraselor sezoniere se face prin licitație publică.

Informații generale privind obiectul închirierii

Potrivit art. 129, art. 297 alin. 1 art. 332 și art. 333, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la închirierea bunurilor ce fac parte din domeniul public al municipiului Reșița.

Obiectul prezentului caiet de sarcini este închirierea prin licitație publică, a terenurilor, situate administrativ în municipiul Reșița, P-ța 1 Decembrie 1918.

Pentru amplasarea teraselor, locatorul are obligația să prezinte avizul emis de către Direcția de Urbanism.

CAPITOLUL I.

OBIECTUL ÎNCHIRIERII

3.1. Se supun licitației publice în vederea închirierii cele 3 terenuri cuprinse în Anexa 1 la HCL nr. 108/2017, pentru realizarea/funcționarea, de terase sezoniere în Centrul Civic al municipiului Reșița. Suprafața celor 3 parcele este:

Parcela 1-122 mp;

Parcela 2-122 mp;

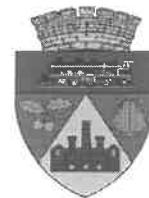
Parcela 3-122 mp;

3.2. Amplasamentele pe care se vor realiza aceste terase sezoniere sunt cele din Anexa 1 la HCL 108/2017.

3.3. Terenul închiriat va fi utilizat doar de chirias, pe riscul și răspunderea sa, numai pentru amplasarea și funcționarea modului de terasă sezonieră, în schimbul chiriei prevăzute la cap. III.

3.4. Predarea-primirea amplasamentului se va face în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere.

3.5. Realizarea modului de terasă sezonieră se va face pe cheltuiala chiriei, în conformitate cu prevederile Avizului de urbanism.



3.6. La finalizarea investitiei se va efectua verificarea încadrării în termenii Avizului de urbanism, urmând ca, în baza procesului verbal constatator, să se stabilească suprafața de teren efectiv utilizată și să se încheie un act adițional la contractul de închiriere, dacă este cazul.

3.7. La încetarea contractului din orice cauză, terenul revine administratorului liber de sarcini. Predarea terenului de către chirias se face pe baza procesului verbal de predare-primire a amplasamentului, după ridicarea terasei și aducerea terenului la starea inițială. În caz de neconformare, eliberarea amplasamentului se realizează pe cale administrativă.

3.8. Se interzice notarea în evidentele de Carte Funciară a modulului de terasă sezonieră pe terenul închiriat.

CAPITOLUL II.

DURATA ÎNCHIRIERII

4.1. Durata închirierii celor trei suprafețe de teren pentru realizarea de terase sezoniere în Centrul Civic al municipiului Reșița este de 5 ani începând cu data semnării contractului de închiriere.

4.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul părților.

CAPITOLUL III

ELEMENTE DE PRET

5.1. Pretul adjudecat prin licitație va putea fi modificat unilateral anual, conform nivelului aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Reșița privind stabilirea taxelor speciale, în situația când aceasta prevede valori mai mari decât prețul adjudecat;

5.2. Chiria se datorează începând cu data semnării contractului de închiriere.

5.3. Plata chiriei se datorează anticipat pentru fiecare trimestru în cadrul sezonului de funcționare, având ca termen de plată data de 15 a primei luni din trimestrul respectiv.

5.4. Pentru neplata la termen a chiriei și a indexării, se datorează majorări de întârziere calculate conform creanțelor bugetare.

5.5. Neplata în termen 30 de zile de la data scadenței duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă sau amiabilă a amplasamentului.

CAPITOLUL IV

CARACTERISTICILE INVESTITIEI

6.1. Investitia reprezentând modulul de terasă sezonieră, dacă este cazul, se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului privind condițiile de desfășurare a teraselor permanente și sezoniere pe raza Municipiului Reșița, aprobat prin HCL nr. 108/2017 respectând prevederile propuse prin acesta și cu Avizul de urbanism eliberat de Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

6.2. Chiriasul are obligația de a obține toate avizele și acordurile necesare amplasării modulului de terasă sezonieră și desfășurării activității.

6.3. Criteriile ce trebuie respectate la stabilirea mobilierului utilizat pe aceste terase sezoniere:

Amenajarea va avea stil contemporan de calitate; mobilierul se va executa din lemn și/sau metal, în concordanță cu arhitectura clădirilor din Piața 1 Decembrie 1918 și a elementelor ce



alcătuiesc terasa; nu se admite mobilierul comercial tip grădină de vară și bănci pliante. Nu se acceptă niciun fel de mobilier realizat din material plastic (mese, scaune, jardiniere).

Se admit doar umbrele, marchize sau prelate/membrane tensionate în culori deschise (branduite în proporție de 5% doar cu publicitate în nume propriu). Nu se admit acoperisuri fixe tip sarpantă sau terasă, permanente. Învelitorile vor fi realizate din pânze impermeabile și rezistente la intemperii. Înălțimea sistemului de umbrire ales nu va depăși 3.00 m și nu va obstrucționa vizibilitatea obiectivelor învecinate. Culorile se vor alege din paleta reprezentată în Anexa 3 la HCL nr. 108/2017.

Delimitarea teraselor sezoniere se va realiza din jardiniere cu flori sau arbuști naturali cu înălțimea maximă de 1.5 m pe care proprietarul le va întreține corespunzător. Nu se admit delimitări tip gard, balustradă și parapet indiferent de tipul de material. Limitele teraselor sezoniere amplasate în Piața 1 Decembrie 1918 sunt fâșiile de piatră cubică de la nivelul pavajului, conform planului din Anexa 1.

Este interzisă amplasarea teraselor pe podină; terasele amplasate în Piața 1 Decembrie 1918 se vor amenaja direct pe pardoseala existentă. La nivelul teraselor sezoniere nu este admisă folosirea covoarelor de orice fel, ca finisaj sau pardoseală.

Se recomandă ca mobilierul de bar să fie organizat ca o construcție provizorie, cu structură proprie de acoperire și închideri perimetrale cu pereți/obloane în timpul nopții pentru protecția și siguranța elementelor constitutive ale barului. În timpul programului de funcționare a terasei, barul trebuie să fie deschis pe toate laturile, pentru a permite vizibilitatea către obiectivele de interes public. Vitrinele și lăzile frigorifice, dozatoarele și celelalte elemente componente specifice activității trebuie să fie amplasate sub pultul de bar ($h < 120$ cm) pentru a nu obstrucționa vederea în piață. Nu se acceptă vitrine frigorifice (pentru băuturi, înghețată, etc.) înalte sau amplasate în afara spațiului de lucru al barului.

Nu este admisă depozitarea la vedere a ambalajelor specifice activității (ex. lăzi de depozitare ale sticlelor, cartoane, marfă) și a tomberoane gunoi.

Iluminatul teraselor nu va prejudicia iluminatul global al pieței. Nu se vor folosi corpuri de iluminat cu putere mare. La orele serii mesele pot fi dotate cu lumânări.

Nu sunt permise culori saturate, aprinse. Elementele componente (mobilier, elemente de delimitare, sisteme de umbrire, scaune, mese, etc.) ale terasei vor fi cele cuprinse în paleta reprezentată în Anexa 3.

Comerciantul este obligat să folosească doar mobilierul comercial aprobat, în caz contrar acesta urmând a fi dezafectat de către autoritățile locale. Totodată va trebui să asigure spălarea, vopsirea și repararea mobilierului folosit, ori de câte ori este necesar, pentru a menține permanent aspectul estetic inițial al acestuia.

Mobilierul utilizat în cadrul teraselor va ține cont de următoarele aspecte:

- (a) Să asigure condiții corespunzătoare pentru expunerea, protejarea și păstrarea mărfurilor;
- (b) Să fie confecționat din material lavabil, ușor de manipulat și transportat;
- (c) Să asigure spațiu suficient pentru deservirea clienților.

CAPITOLUL V

DREPTURILE PARTILOR

Drepturile chiriasului

7.1. Chiriasul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de închiriere;



7.2. Chiriasul are dreptul de a folosi terenul care face obiectul închirierii, potrivit naturii și obiectivelor stabilite de parti prin contractul de închiriere.

Drepturile administratorului

7.3. Administratorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de chirias.

7.4. În cazul prelungirii duratei închirierii administratorul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local. Chiriasul acceptă modificarea de drept a chiriei fără a fi necesară încheierea unui act adițional.

7.5. Administratorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

7.6. Administratorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care chiriasul nu respectă prevederile Regulamentului privind condițiile de desfășurare a teraselor permanente și sezoniere pe raza Municipiului Reșița, aprobat prin HCL nr. 108/2017, prevederile Avizului de urbanism și clauzele contractuale, cu suportarea de către chirias a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și / sau în contractul de închiriere.

CAPITOLUL VI

OBLIGAȚIILE PARTILOR

Obligațiile chiriasului

8.1. Să folosească terenul închiriat numai pentru amplasarea structuri de terasă sezonieră, în condițiile și pe locația stabilită prin Avizul de urbanism.

8.2. Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate în interiorul sezonului de funcționare a structuri de terasă sezonieră. Nefuncționarea o perioadă mai mare de 60 zile în timpul sezonului de funcționare conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către administrator și la eliberarea terenului pe cale administrativă;

8.3. Să depună la Direcția pentru Administrare Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița o copie a Avizului de urbanism, în a termen de cel mult cinci zile de la data obținerii acestuia, în vederea punerii în debit a contractului de închiriere.

8.4. Să realizeze modulul de terasă sezonieră în conformitate cu prevederile Avizului de urbanism.

8.5. Să nu exploateze prin sau împreună cu terți modulul de terasă sezonieră, fără acordul scris al administratorului, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de închiriere

8.6. Să restituie administratorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate terenul liber de sarcini.

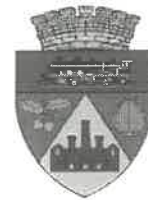
8.7. Să notifice, în scris, administratorul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public

8.8. Să nu înstrăineze, ipotecheze sau greveze cu sarcini a modulului de **terasăsezonieră** edificat pe terenul închiriat, fără acordul scris al administratorului.

8.9. Să plătească pe toată durata închirierii impozitele și taxele datorate bugetului local.

Obligațiile administratorului

8.10. Să întocmească și să semneze contractul de închiriere în maxim 15 zile calendaristice de la data adjudecării terenului.



8.11. Să pună la dispoziția chiriașului terenul, pe bază de proces verbal de primire-predare în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere, liber de orice sarcini.

8.12. Să sprijine chiriașul în obținerea Avizului de urbanism și să permită acestuia accesul la rețelele tehnico-edilitare.

8.13. Să nu îl tulbure pe chirias în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

CAPITOLUL VII

MODIFICAREA SI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

9.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte aditionale, cu acordul partilor.

9.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu preaviz de 15 zile adresat chiriasului de a elibera terenul prin acordul părților, cu justa despăgubire;
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului;
- e) alte situații expres prevăzute de lege.

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare.

Pentru ocuparea terenului după această dată administratorul va calcula despăgubiri.

9.3. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți,

Contractul se reziliază de plin drept, **prin denunțare unilaterală de către administrator**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului închiriat;
- b) nu a respectat Avizul de urbanism.
- c) a folosit modulul de terasă sezonieră împreună cu terți (prin închiriere, asociere, comodat, etc.), fără acordul scris al Primăriei Municipiului Reșița;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente în cel mult 30 de zile de la scadență;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chirias, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriasului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) în situația neutilizării structurii de terasă sezonieră o perioadă de 90 zile în timpul sezonului de funcționare, modulul se consideră abandonat.

CAPITOLUL VIII.

RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU SI PSI

10. Chiriasul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu și PSI pe toată durata contractului de închiriere.

CAPITOLUL IX



SOLUTIONAREA LITIGIILOR

11. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL X

CONTRAVENTII SI SANCTIUNI

12.1 Nerespectarea de către comercianți a obligațiilor impuse privind amenajarea terasei provizorii constituie contravenție și se sancționează cu amendă.

12.2. Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se face de către polițiștii locali din cadrul Poliției Locale și agenții constatare ai Primăriei Municipiului Reșița.

12.3. În afara sancțiunilor contravenționale principale stabilite se pot aplica și următoarele sancțiuni complementare:

(a) dezafectarea mobilierului utilizat, în cazul în care contravenientul nu se conformează prevederilor caietului de sarcini;

(b) dezafectarea mobilierului amplasat pe domeniul public, în cazul în care detinătorul acestuia nu-l utilizează timp de 2 zile consecutive.

(c) suspendarea/revocarea acordului de comercializare pe domeniul public în cazul încălcării repetate de către comercianți a obligațiilor impuse în contractul de închiriere.

(d) desființarea mobilierului comercial neautorizat și eliberarea domeniului public în termen de 48 de ore de la comunicarea procesului verbal de constatare și sancționare a contravențiilor.

12.4 Prin „încălcare repetată” în accepțiunea prezentului regulament se înțelege încălcarea obligațiilor impuse în sarcina comercianților de cel puțin două ori.

CAPITOLUL XI

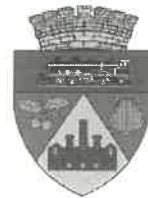
DISPOZIȚII FINALE

13.1. Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini, instrucțiunile de licitație respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație de ofertantul declarat câștigător.

13.2. Obținerea tuturor avizelor definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor cad în sarcina chiriasului

13.3. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe chiriaș, administratorului revenindu-i obligația de a permite chiriasului accesul la rețelele tehnico-edilitare existente.

Notă: Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de faptul că amplasamentele ce urmează a fi scoase la licitație nu sunt libere de sarcini, pe ele fiind edificate în prezent construcții provizorii – Terasă și aprobă încheierea noilor contracte cu adjudecatarii procedurii de licitație, doar după ce aceștia fac dovada că au achiziționat construcția Terasă de la proprietarul actual, în situația în care adjudecatar este o altă persoană față de proprietarul actual al terasei, conform Rapoartelor de evaluare prevăzute la art. 1, după cum urmează:



- Amplasament 1, terasă deținută de S.C. SILSOR SRL, evaluată la prețul de **227.892 lei**, fără TVA, conform - Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu;
- Amplasament 2, terasă deținută de S.C. SARAH NICOLE HOLDING SRL, evaluată la prețul de **237.835 lei**, fără TVA, conform - Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lăuțaș Ovidiu;
- Amplasament 3, terasă deținută de SC ROSDELMAR BIUTIFUL SRL, evaluată la prețul de **437.000 lei**, fără TVA, conform - Raportului de evaluare întocmit de FD CAPITAL MANAGEMENT SRL;

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Statie

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Birsanu

Adela

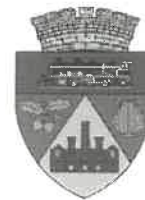
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HURUIAȚĂ TOM LUCIAN

[Signature]



CONTRASECTAREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

[Signature]



C E R E R E

de participare la licitație

S.C/Subsemnatul _____ cu sediul/domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data _____ CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării licitație publică pe loturi, a trei amplasamente în vederea amenajării unor terase sezoniere în Centrul Civic al municipiului Reșița, conform amplasamentului stabilit prin HCL nr. 108/2017.

Se va menționa numărul amplasamentului solicitat _____

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MURCUIAȚĂ TOA LUCIAN



CONTRASEMNAREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 248/27.05.2025

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. _____

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Art. 1. — Între Municipiului Reșița cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr.1A, județul Caraș-Severin, C.U.A. 3228764) cont R028TREZ18121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Reșița , reprezentat prin PRIMAR POPA IOAN în calitate de PROPRIETAR

și,
_____, cu sediul în _____, strada _____, nr. _____, bl. _____ județ _____, telefon _____, nr. _____ înregistrare _____, CUI _____, reprezentată prin _____, în calitate de administrator, posesor al _____ se:ia _____, nr. _____ eliberat de _____ la data _____, telefon _____, cu domiciliul în _____, strada _____, nr. _____, bloc _____, sc _____, ap _____, județul _____, în calitate de CHIRIAȘ

Au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere.

Temeiul legal îl constituie HCL nr. 311/2015 privind încadrarea terenurilor pe zone în cadrul localității, în vederea stabilirii impozitului pe terenurile din intravilanul municipiului Reșița; HCL nr. 108/2017 privind aprobarea Regulamentului privind condițiile de desfășurare a teraselor permanente și sezoniere pe raza Municipiului Reșița; HCL nr. 178/2024 privind modificarea și completarea Regulamentului de desfășurare a activităților comerciale în municipiul Reșița aprobat prin HCL nr. 87/31.03.2015 privind aprobarea Regulamentului de desfășurare a activităților comerciale în municipiul Reșița; HCL nr. 601/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025; HCL nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița și a Procesului Verbal nr. _____ al Comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație/fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița.

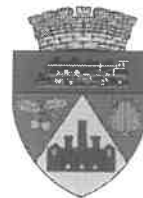
II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. — Obiectul contractului închirierea terenului, situat în Reșița, Piața I Decembrie 1918 — Centrul Civic, cu suprafața de _____, în vederea amenajării de către chiriaș, a unei terase sezoniere, identificată ca și _____, conform Anexei la HCL nr. 108/2017

Art. 3. Chiriașul va comercializa/presta servicii produse specifice de alimentație publică

III. TERMENUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 4. (1)— Termenul de folosire a suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de _____ până la data _____



(2) Folosirea terasei sezoniere va fi cuprinsă în perioada martie — noiembrie.

(3) În primul an de contract folosirea terasei sezoniere va începe cu data semnării procesului verbal de predare/primire amplasament.

(4) Perioada contractuală anuală este cuprinsă între intervalul calendaristic 1 mai-31 octombrie, pentru fiecare dintre cei 5 ani pentru care se semnează contractul, excepție făcând primul an în care perioada contractuală privind începerea activității se stabilește după adjudecarea procedurii;

(5) În timpul derulării contractului de închiriere pentru cei 5 ani, dacă vremea este permisivă, se poate extinde perioada de funcționare la cerere, prin obținerea unui aviz de urbanism, urmat de încheierea unui act adițional, dar fără a depăși intervalul maxim admis între 01 martie-30 noiembrie, așa cum este el stabilit prin HCL nr. 178/2024 privind modificarea și completarea Regulamentului de desfășurare a activităților comerciale în municipiul Reșița aprobat prin HCL nr. 87/31.03.2015 privind aprobarea Regulamentului de desfășurare a activităților comerciale în municipiul Reșița

Art. 5. - Chiriașul va notifica cu 30 de zile înainte de expirarea termenului contractual despre intenția sa de prelungire a acestuia. .

IV. VALOAREA CHIRIEI

Art. 6. (1) — Valoarea chiriei lunare pentru folosirea suprafeței de teren ocupată cu Terasa sezonieră nr. _____ este de _____, calculată în baza tarifului de _____/mp/zi, adjudecat de către chiriaș cu ocazia licitației publice organizate în data de _____.

Art. 7. — Prețul adjudecat prin licitație va putea fi modificat unilateral de către proprietar anual, conform nivelului aprobat prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Reșița privind stabilirea taxelor locale, în situația când sunt aprobate valori tarifare mai mari decât ale prețului adjudecat în urma licitației publice.

Art 8. — Chiria se datorează începând cu data semnării contractului de închiriere.

Plata taxei se face lunar la casieria Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat Mun. Reșița, str. Petru Maior nr. 2 — Bl. 800 sau contul cont RO75TREZ181502205X006457 deschis Reșița. Orice modificare a conturilor va fi comunicată chiriașului.

Art. 9. — Plata chiriei se datorează anticipat pentru fiecare trimestru în cadrul sezonului de funcționare, având ca termen de plată data de 15 a primei luni din trimestrul respectiv.

Art. 10. — Pentru neplata la termen a chiriei lunare, se datorează majorări de întârziere calculate conform prevederilor legale.

Art. 11. — Neplata în termen de 30 de zile de la data scadenței duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă sau amiabilă a amplasamentului.

V. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Art.12. (1). Investiția reprezentând modulul de terasă sezonieră se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului privind condițiile de desfășurare a teraselor permanente și sezoniere pe raza Municipiului Reșița, aprobat prin HCL 108/2017 respectând prevederile propuse prin acesta și cu Avizul de urbanism eliberat de Direcția de Urbanism.



(2). Chiriașul are obligația de a obține toate avizele și acordurile necesare amplasării modulului de terasă sezonieră și desfășurării activității.

(3). Criteriile ce trebuie respectate la stabilirea mobilierului utilizat pe aceste terase sezoniere:

a) Amenajarea va avea stil contemporan de calitate; mobilierul se va executa din lemn și/sau metal, în concordanță cu arhitectura clădirilor din Piața I Decembrie 1918 și a elementelor ce alcătuiesc terasa; nu se admite mobilierul comercial tip grădină de vară și bănci pliante. Nu se acceptă niciun fel de mobilier realizat din material plastic (mese, scaune, jardiniere).

b) Se admit doar umbrele, marchize sau prelate/membrane tensionate în culori deschise (brand-uite în proporție de 5% doar cu publicitate în nume propriu). Nu se admit acoperișuri fixe tip șarpantă sau terasă, permanente. Învelitorile vor fi realizate din pânze impermeabile și rezistente la intemperii. Înălțimea sistemului de umbrire ales nu va depăși 3.00 m și nu va obstrucționa vizibilitatea obiectivelor învecinate. Culorile se vor alege din paleta reprezentată în Anexa 3 la HCL nr. 108/2017.

c) Delimitarea teraselor sezoniere se va realiza din jardiniere cu flori sau arbuști naturali cu înălțimea maximă de 15 m pe care proprietarul le va întreține corespunzător. Nu se admit delimitări tip gard, balustradă și parapet indiferent de tipul de material. Limitele teraselor sezoniere amplasate în Piața I Decembrie 1918 sunt fâșiile de piatră cubică de la nivelul pavajului, conform planului din Anexa I la HCL nr. 108/2017.

d) Este interzisă amplasarea teraselor pe podină; terasele amplasate în Piața 1 Decembrie 1918 se vor amenaja direct pe pardoseala existentă. La nivelul teraselor sezoniere nu este admisă folosirea covoarelor de orice fel, ca finisaj sau pardoseală.

e) Se recomandă ca mobilierul de bar să fie organizat ca o construcție provizorie, cu structură proprie de acoperire și închideri perimetrice cu pereți/obloane în timpul nopții pentru protecția și siguranța elementelor constitutive ale barului. În timpul programului de funcționare a terasei, barul trebuie să fie deschis pe toate laturile, pentru a permite vizibilitatea către obiectivele de interes public. Vitrinele și lăzile frigorifice, dozatoarele și celelalte elemente componente specifice activității trebuie să fie amplasate sub pultul de bar ($h < 120$ cm) pentru a nu obstrucționa vederea în piață. Nu se acceptă vitrine frigorifice (pentru băuturi, înghețată, etc.) înalte sau amplasate în afara spațiului de lucru al barului.

f) Nu este admisă depozitarea la vedere a ambalajelor specifice activității (ex. lăzi de depozitare ale sticlelor, cartoane, marfă) și a tomberoane gunoi.

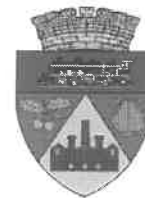
g) Iluminatul teraselor nu va prejudicia iluminatul global al pieței. Nu se vor folosi corpurile de iluminat cu putere mare. La orele serii mesele pot fi dotate cu lumânări.

h) Nu sunt permise culori saturate, aprinse, elementele componente (mobilier, elemente de delimitare, sisteme de umbrire, scaune, mese, etc.) ale terasei vor fi cele cuprinse în paleta reprezentată în Anexa 3 la HCL nr. 108/2017.

i) Comerciantul este obligat să folosească doar mobilierul comercial aprobat, în caz contrar acesta urmând a fi dezafectat de către autoritățile locale. Totodată va trebui să asigure spălarea, vopsirea și repararea mobilierului folosit, ori de câte ori este necesar, pentru a menține permanent aspectul estetic inițial al acestuia,

Mobilierul utilizat în cadrul teraselor va ține cont de următoarele aspecte:

- Să asigure condiții corespunzătoare pentru expunerea, protejarea și păstrarea mărfurilor;
- Să fie confecționat din material lavabil, ușor de manipulat și transportat;



- Să asigure spațiu suficient pentru deservirea clienților.

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 13. DREPTURILE CHIRIAȘULUI

(1). Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de închiriere;

(2). Chiriașul are dreptul de a folosi terenul care face obiectul închirierii, potrivit naturii și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Art.14.- DREPTURILE PROPRIETARULUI

(1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției precum și modul în care este satisfăcut interesul. public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asuinate de chiriaș.

(2). În cazul prelungirii duratei închirierii proprietarul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local. Chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei fără a fi necesară încheierea unui act adițional;

(3). Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

(4). Proprietarul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care chiriașul nu respectă prevederile Regulamentului privind condițiile de desfășurare a teraselor permanente și sezoniere pe raza Municipiului Reșița, aprobat prin HCL nr. 108/2017, ale Certificatului/ Avizului de urbanism și/sau Autorizației de construire și clauzele contractuale, cu suportarea de către chiriaș a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și / sau în contractul de închiriere.

VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 15. - OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

(1). Să folosească terenul închiriat numai pentru amplasarea structuri de terasă sezonieră, în condițiile și pe locația stabilită în conformitate cu Certificatul/ Avizul de urbanism și /sau Autorizația de construire, respectiv a clauzelor contractuale.

(2). Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate în interiorul sezonului de funcționare a structuri de terasă sezonieră. Nefuncționarea o perioadă mai mare de 60 zile în timpul sezonului de funcționare conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar și la eliberarea terenului pe cale administrativă;

(3). Să depună la Direcția pentru Administrare Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița o copie a Certificatului/Avizului de urbanism și/sau a Autorizației de construire, în termen de cel mult cinci zile de la data obținerii acestuia, în vederea punerii în debit a contractului de închiriere;

(4). Să realizeze modulul de terasă sezonieră în conformitate cu prevederile Certificatului/Avizului de urbanism și/sau Autorizației de construire;

(5). Să nu exploateze prin sau împreună cu terți modulul de terasă sezonieră sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de închiriere.

(6). Să restituie proprietarului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză în deplină proprietate terenul liber de sarcini.



(7). Să notifice, în scris, proprietarul ori de câte ori existentă cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(8). Să nu înstrăineze, ipotecheze sau greveze cu sarcini a modulului de terasă sezonieră edificat pe terenul închiriat, fără acordul scris al Primăriei Municipiului Reșița.

(9). Să plătească pe toată durata închirierii impozitele și taxele datorate bugetului local.

(10). Să achite contravaloarea Chiriei și a utilităților (energie electrică, apă, etc.), conform contoarelor montate.

Art. 16 - OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

(1). Să întocmească și să semneze contractul de închiriere în maxim 15 zile calendaristice de la data adjudecării terenului;

(2). Să pună la dispoziția chiriașului terenul, pe bază de proces verbal de primire - predare în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere, liber de orice sarcini;

(3). Să sprijine chiriașul în obținerea Avizului de urbanism și să permită acestuia accesul la rețelele tehnico-edilitare;

(4). Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

(5). Se obligă să monteze contoare pasante care îi să permită chiriașului accesul pentru racordare.

VIII. MODIFICAREA SI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.17 - Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

Art.18. (1). Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia,

b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu preaviz de 15 zile adresat chiriașului de a elibera terenul prin acordul părților, cu justa despăgubire;

c) prin denunțarea unilaterală a contractului;

d) alte situații expres prevăzute de lege;

Încetarea este efektivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare.

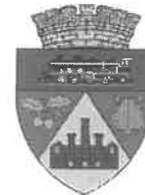
Pentru ocuparea terenului după această dată proprietarul va calcula despăgubiri.

(2) . Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți,

Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului închiriat;

b) nu a respectat Avizul de urbanism/Certificat de Urbanism și/sau Autorizația de construire,



- c) a folosit modulul de terasa sezonieră împreună cu terți (prin închiriere, asociere, comodat, etc.), fără acordul scris al Primăriei Municipiului Reșița;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente în cel mult 30 de zile de la scadență;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata , prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) în situația neutilizării structurii de terasă sezonieră o perioadă de 60 zile în timpul sezonului de funcționare, modulul se consideră abandonat.

IX. RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU ȘI PSI

Art. 19. Chiriașul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu și PSI pe toată durata contractului de închiriere.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 20. - Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

XI. CONTRAVENȚII ȘI SANCTIUNI

Art. 21. (1). Nerespectarea de către comercianți a obligațiilor impuse privind amenajarea terasei provizorii constituie contravenție și se sancționează cu amendă;

(2). Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se face de către polițiștii locali din cadrul Poliției Locale și agenții constatori ai Primăriei Municipiului Reșița;

(3). În afara sancțiunilor contravenționale principale stabilite se pot aplica și următoarele sancțiuni complementare:

- dezafectarea mobilierului utilizat, în cazul în care contravenientul nu se conformează prevederilor caietului de sarcini;
- dezafectarea mobilierului amplasat pe domeniul public, în cazul în care deținătorul acestuia. nu-l utilizează timp de 2 luni de zile consecutiv;
- suspendarea/revocarea acordului de comercializare pe domeniul public în cazul încălcării repetate de către comercianți a obligațiilor impuse în contractul de închiriere.
- desființarea mobilierului comercial neautorizat și eliberarea domeniului public în termen de 48 de ore de la comunicarea procesului verbal de constatare și sancționare a contravențiilor.

(4). Prin „încălcare repetată” în accepțiunea prezentului contract se înțelege încălcarea obligațiilor impuse în sarcina comercianților de cel puțin două luni.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 22. (1). Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini, instrucțiunile de licitație respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație de ofertantul declarat câștigător;

(2). Obținerea tuturor avizelor definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor cad în sarcina chiriașului;



(3). Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de bransare îl privesc pe chiriaș, administratorului revenindu-i obligația de a permite chiriașului accesul la rețelele tehnico-edilitare existente.

Prezentul contract s-a încheiat la data de _____ în două exemplare

Municipiul Reșița
PRIMAR
Popa Ioan

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Direcția Buget, Finanțe,
Contabilitate
Asofroniei Uzun Maria

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Direcția Juridică
Director Executiv
Lupșa Valentin Cristian

Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

VIZA CFP

Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HURUIA TOM LUCIAN



CONTRASEMNAREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA – la contractul închiriere nr. _____

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
a terenului /construcției în suprafață de _____ mp, amplasament nr. _____ Reșița

Încheiat azi _____, între **Municipiul Reșița**, prin Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, cu sediul în Reșița, str. Petru Maior nr. 2- Bl. 800, reprezentată prin Director Executiv, Gârtoi Marius Liviu în calitate de **proprietar**,

Și

Art. 1 - Proprietarul închiriază chiriașului terenul/construcția în suprafață de _____ mp, amplasament nr. _____, proprietatea publică a municipiului Reșița, în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

Terenul/construcția predat/primit este următorul:

- Terenul/construcția în suprafața de _____ mp, amplasament nr. _____ **Reșița**, proprietatea publică a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în Municipiul Reșița, str. _____

Terenul/construcția se predă liber de orice sarcini.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT

Din partea proprietarului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

AM PRIMIT

Din partea chiriașului

*PRESEDINTE DE SESIUNĂ
HULUIȚĂ TOMI LUCIAN*

*CONTRACTAREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL*