

HOTĂRÂREA Nr.362
din 25 octombrie 2011

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 103,62 mp și a terenului aferent în suprafață de 122,27 mp , din suprafața identificată conform CF nr.37128-C1-U1 Reșița ,nr.cadastral 37128-C1-U1, PT nr.17, situat în Reșița, str.Al. Tineretului nr.5, precum și vânzarea spațiului construit și a terenului aferent prin licitație publică

Consiliul Local al municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 25.10.2011 ;
Având în vedere Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița ;

Văzând Raportul de evaluare nr.14292 din 18.10.2011 întocmit de SC MS Business Partners SRL ;

Având în vedere cererea nr.4078 din 25.03.2010 a SC Invest Rabo SRL;

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

Luând în considerare HCL nr.219/2008 privind modificarea și completarea art.2 și art.4 al Hotărârii Consiliului Local nr.96/2006, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii 213 /1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Reșița în domeniul privat al municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 103,62 mp și a terenului aferent în suprafață de 122,27 mp , din suprafața identificată conform în CF nr.37128-C1-U1 Reșița ,nr.cadastral 37128-C1-U1, PT nr.17 situat în Reșița, str.Al.Tineretului nr.5 ;

Art.2 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului construit în suprafață de 103,62 mp și a terenului aferent în suprafață de 122,27 mp din suprafața identificată conform CF nr.37128-C1-U1 Reșița ,nr.cadastral 37128-C1-U1, PT nr.17, situat în Reșița, str.Al.Tineretului nr.5 ;

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr.14292 din 18.10.2011 întocmit de SC MS Business Partners SRL (anexa 1) pentru spațiul construit în suprafață de 103,62 mp și a terenului aferent în suprafață de 122,27 mp , situat în Reșița ,str.Al.Tineretului nr.5 de către Consiliul Local al Municipiului Reșița.

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

Art.3 Se aprobă ca prețul minim de pornire a licitație să fie de 246.130 lei conform raportului de evaluare , la care se adaugă cota legală de T.V.A .

Art. 4 Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița-domnul Stepanescu Mihai să semneze caietele de sarcini, instrucțiunile de participare la licitație și contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 5 La data semnării contractului de vânzare –cumpărare actualul contract de închiriere nr.8051/10.06.2009 își pierde valabilitatea.

Art.6. Prevederile HCL nr.115 din 31.03.2011 se revocă.

Art. 7. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștința publică.

Art. 8 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și privat al Municipiului Reșița;

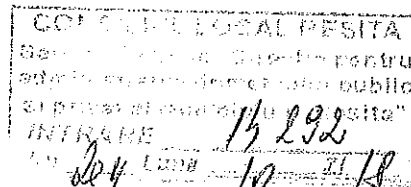


BUSINESS PARTNERS

RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA
- PUNCT TERMIC NR. 17 -
localitatea Resita, Alea Tineretului nr. 5, ap. 1,
judetul Caras-Severin

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiului Resita



Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



Expert Evaluator Autorizat

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

- 17.10.2011 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (punct termic nr. 17)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, Aleea Tineretului nr. 5, ap. 1, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	37128-C1-U1 - Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	10.10.2011
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,30(53) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita) pentru proprietatea imobiliara (punct termic nr. 17) situata pe Aleea Tineretului nr. 5, ap. 1, localitatea Resita, judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Suprafata constr. [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren – cota parte	122,27	75	9.170	39.480
Spatiu inchiriat – Punct termic 17	103,62	139	14.400	62.000
Total	-	-	23.570	101.480

	Valoare investitie [RON]
Investitii realizate (Punct termic nr. 17)	144.650,0

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

CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrării	3
Obiectul și scopul evaluării	3
Data evaluării și moneda raportului	3
Bazele evaluării	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze și condiții limitative	4
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
Declarația de conformitate	6
Calificarea profesională	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 12
Generalități	12
Evaluare proprietate imobiliară – teren	13
Evaluare proprietate imobiliară – construcție	15
Evaluare proprietate imobiliară – imobil	16
Prezentarea investițiilor	18
 CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	 19
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliară	
Evaluare teren – comparația de piață	
Evaluare spațiu – abordarea prin cost	
Evaluare imobil – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Relevu (punct termic nr. 17)	
Fotografii proprietate imobiliară	
Centralizator investiții – situație de lucrări	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare îl constituie Consiliul Local al Municipiului Resita prin Serviciul Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, cu sediul în str. Petru Maior nr. 2, localitatea Resita, județul Caraș-Severin

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

1.2. Obiectul și scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (punct termic nr. 17), situată pe Aleea Tineretului nr. 5, ap. 1, localitatea Resita, județul Caraș-Severin.

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

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

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unor experți autorizați, exprimată pe baza standardelor naționale și internaționale în vigoare.

1.3. Data evaluării și moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii octombrie a anului 2011.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 10.10.2011.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,30(53) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se considera a fi adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor de pe piața imobiliară specifică etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

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

1.4.2. In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare - editia a VIII a - 2007, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatoresilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standardul International IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”, este:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- date tehnice generale/caracteristicile proprietatii imobiliare, prezentate in capitoul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafetele aferente proprietatii imobiliare evaluate (cuprafata cota parte teren, suprafata utila, suprafata construita aferenta constructiei);
- releveu punct termic.
- copie contract de inchiriere;
- situatie de lucrari reparatii si modernizare: punct termic nr. 17.

1.6.2. S-au obtinut de asemenea diverse informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul.

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatilor evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 07.10.2011, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

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

Conditii limitative:

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

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 07.10.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.

CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluării constă în proprietatea imobiliară – punct termic nr. 17, conform Extrasului de Carte Funciara și releveului puse la dispoziție de către beneficiar, situat pe Aleea Tineretului nr. 5, localitatea Resita, județul Caras-Severin.

2.2. Situația juridică

2.2.1. Beneficiarul nu a pus la dispoziția evaluatorului o copie după Extrasul de Carte Funciara cu nr. 37128-C1-U1 – Resita, aferent proprietății imobiliare (vezi *Cap. Anexa*).

2.2.2. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină.

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în localitatea Resita, pe Aleea Tineretului nr. 5, ap. 1, județul Caras-Severin. Cartierul (zona) în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării este o zonă cu destinație rezidențială a orașului.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliară se realizează direct din Aleea Tineretului, pietonal sau cu mijloace de transport auto. În apropiere se mai află și stații pentru alte mijloace de transport în comun (Ex. taxi, autobuz), care ar face posibil accesul mai ușor spre proprietatea evaluată.

2.5. Vecinatati

- alte clădiri cu destinație rezidențială (blocuri de locuințe).

2.6. Amenajari și utilități în zonă

- rețea urbană de energie electrică: existentă;
- rețea urbană de apă: existentă;
- rețea urbană de canalizare: existentă;
- rețea de termoficare: existentă;
- rețea de gaz: în zonă.

2.7. Descriere proprietate imobiliară – teren

	Suprafate [mp]
Cota parte teren (din partile de folosinta comuna)	122,27

- parcela de teren este situată în intravilanul localității Resita;

- categoria actuală a terenului: curti-construcții;
- localizarea terenului: Aleea Tineretului, localitatea Resita;
- frontul strădal (deschiderea): cota parte;
- inclinația terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces către parcela de teren evaluată: bună - drum asfaltat;
- accesul terenului la rețele de transport: transport rutier;
- regimul de înălțime construibil (în zona): P+1...P+4+M;
- gradul de poluare al zonei: nu există;
- aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fără probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietate imobiliara – punct termic nr. 17

	Suprafate [mp]
Suprafata construita - inchiriat (Sc)	103,62
Suprafata utila - inchiriat (Su)	94,00

Descriere tehnica cladire:

- anul construirii: 1965;
- regim de înălțime: P;
- fundații din beton;
- structura de rezistență: beton armat;
- închideri și compartimentari: caramida / BCA;
- acoperiș tip șarpanta cu învelitoare din tabla Lindab.

Finisaje punct termic:

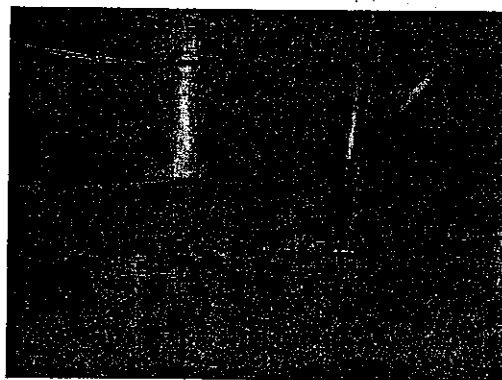
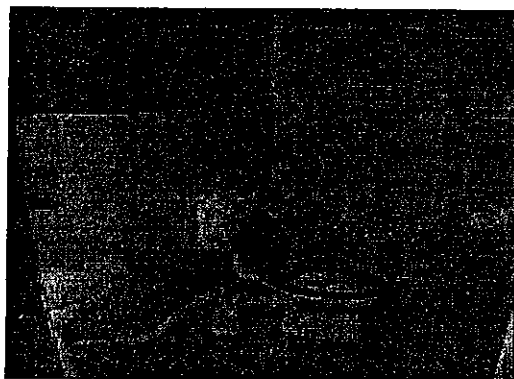
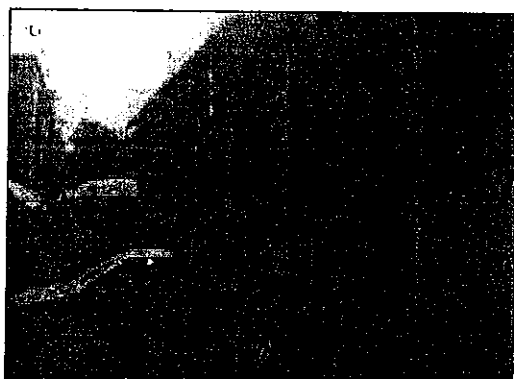
- tamplarie exterioară: metalică;
- tamplaria interioară: lemn;
- pardoseli: beton;
- tencuieli interioare și exterioare driscuite;
- zugrăveli: var / lavabilă.

2.9. Considerații privind starea tehnica și comportamentul în timp

2.9.1. Starea tehnică a construcției (fără investițiile realizate de către chirias), poate fi prezentată astfel: finisaje de nivel inferior; stare tehnică nesatisfăcătoare.

2.9.2. Construcția a suferit o depreciere fizică datorată trecerii timpului și lipsei întreținerii.

Punct termic nr. 17 – Resita, Aleea Tineretului nr. 5, judetul Caras-Severin:



CENTRALIZATOR EVALUARE proprietate imobiliara - Punct Termic nr. 17 (Resita, Alea Tineretului nr. 5):

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliara	Suprafata [mp]	Suprafata constructiilor [mp]	Valoare unitara [RON/mp]	Valoare de piata [RON]	Valoare de piata [RON]
1	Teren (cota parte - folosinta comuna)	122.27		75	9,170	39,480
2	Spatiu inchiriat - Punct termic 17	94.00	103.62	139	14,400	62,000
					23,570	101,480

Investitii realizate - Punct termic nr. 17	Valoare [RON] - fara TVA
	141,630.00

1.8. Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop decât cel stipulat în conținutul paragrafului 1.2, din cap 1, fără acordul prealabil în scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și este destinat numai pentru uzul clientului și destinatarului, și numai în scopul precizat la paragraful mai sus menționat.

1.8.2. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate. Dacă aceste condiții se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cuprinse în prezentul raport, independent de caracterul valabil și complet al acestora, care cade în sarcina beneficiarului.

1.9. Declarația de conformitate

Prin prezenta se certifică următoarele:

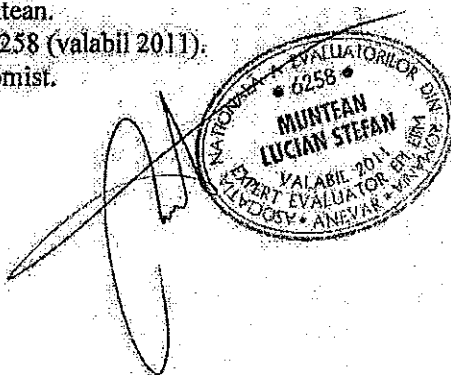
- Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția a VIII-a, 2007 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport;
- Analizele, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, inspecție ce a fost efectuată la data de 07.10.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- Opiniile și concluziile exprimate în acest raport sunt imparțiale și nepartinitoare;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

1.10. Calificarea profesională

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: Inginer-economist.



CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

3.2.2. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: cladire punct termic. Proprietatea are o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces si utilitati: curent electric, apa, canal, termoficare.

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

3.2.4. În prezent, din analizele agenților imobiliare din Resita reiese că piața imobiliară se află în impas. “În ultima lună comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut volumul vânzărilor a scăzut. Dacă luăm în considerare perioada scursă din a doua jumătate a anului 2008 și până în prezent, numărul de tranzacții imobiliare a scăzut cu cel puțin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

3.3.1. Oferta reprezintă totalitatea drepturilor asupra proprietăților disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

3.3.2. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.3.3. În prezent, oferta de astfel de proprietăți este destul de scăzută. Creșterea explozivă a prețurilor de tranzacționare din ultimul timp (până la sfârșitul anului 2008) și criza imobiliară ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de încetinire a tranzacțiilor imobiliare, proprietarii preferând în unele cazuri să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții mai favorabile sau alte creșteri ale prețurilor.

3.3.4. De asemenea, se constată că majoritatea dezvoltatorilor își reanalizează proiectele a căror construcție nu a fost începută și finanțarea bancară nu a fost atrasă, fiind posibil să mai asistăm în următoarea perioadă și la alte amânări de proiecte.

3.4. Analiza cererii

3.4.1. Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

3.4.2. Pentru că pe piața 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. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

3.4.3. În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

3.4.4. În prezent cererea pentru proprietăți imobiliare este foarte scăzută, unul din motive fiind sistemul bancar, mai exact înăsprirea condițiilor pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30-50% mai mici.

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 3 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp preturile au scazut cu cca. 30%-40%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Resita).

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

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

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

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

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

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

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

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

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

3.6.6. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale spatiului ar putea fi: destinatie rezidentiala, comerciala, birouri.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluarii”;
- Standardul International de Practica in Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietatii imobiliare”;
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – iunie 2011 (MatrixRom);
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004.

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

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

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare s-a folosit, in principal abordarea prin comparatia de piata - in cazul terenului, respectiv abordarea prin cost - in cazul cladirii, in timp ce abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii a fost considerata drept metoda de control.

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

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

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

Evaluare proprietate imobiliara

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

- „Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este determinata in general dupa datele de evidenta de pe piata, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesionisti calificati in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general valoarea lor de piata determinata prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32);
- „Daca nu exista date de piata privind valoarea justa, din cauza naturii specializate elementului de imobilizari corporale, iar elementul se vinde rar, cu exceptia cazului in care reprezinta o parte a unei activitati continue, o entitate poate avea nevoie sa estimeze valoarea justa, prin utilizarea unei abordari pe baza de venit sau prin costul de inlocuire net” (IAS 16, paragraful 33).

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

Evaluare teren – cota parte**4.4. Metoda comparatiei de piata**

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

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

4.4.3. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), localizare, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zona si cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafata si forma), lungimea si fatada, topografia, localizarea si vederea.

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

Extras de Carte Funciara	Categorie	Localizare
37128-C1-U1 - Resita	curti-constructii	intravilan Resita (Aleea Tineretului nr. 5)

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

4.4.6. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 70 - 100 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona Moroasa	Intravilan Resita	475	88,5	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa 2	Intravilan Resita	500	140	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Calea Timisorii	Intravilan Resita	7.500	150	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

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

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

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

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

4.4.11. In contextul celor prezentate mai sus, cota parte de teren a fost evaluata luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a estimat o valoare unitara de **75 EUR/mp (323 RON/mp)**.

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

*Evaluare construcție (punct termic)***4.5. Abordarea prin cost**

4.5.1. Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

4.5.2. În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică; depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

4.5.3. Valoarea de reconstrucție reprezintă costul exprimat pentru o construcție la prețurile curente de la data evaluării, a unei copii identice a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

4.5.4. Metoda este în special importantă atunci când piața este puțin activă (când utilizarea comparației de piață este limitată) sau când proprietatea evaluată nu este destinată de a produce venituri.

4.5.5. În cazul nostru, în estimarea costului de reconstrucție (EUR/mp) s-a ținut seama de următoarele aspecte:

- inspectarea proprietății pe teren și stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor, precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblurilor componente;
- prețul de reconstrucție de nou conform: “Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor construcțiilor de locuințe precentual și valoric – iunie 2011 (MatrixRom)”;
- stabilirea deprecierii cumulate (fizică, funcțională și din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de construcție prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorată deprecierii cumulate mai sus amintite, care se aplică ulterior la suprafața proprietății evaluate.

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

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

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

- *deteriorare fizică* = este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente: depreciere fizică recuperabilă și nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent);

- *neadecvare functională* = este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două aspecte: neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- *depreciere din cauze externe* = se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

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

4.5.10. În acest context, valoarea (rotunjită) estimată prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliară – construcție, situată în localitatea Resita, Aleea Tineretului nr. 5, este de:

	Valoare de piață estimată [EUR]	Valoare de piață estimată [RON]
Spatiu închiriat - Punct termic nr. 17	14.400	62.000

Evaluare imobil (punct termic)

4.6. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

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

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

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

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

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

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

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

- o chirie lunară de 2,5 EUR/mp/lună, aferentă unui proprietăți cu caracteristici asemănătoare;
- un grad de ocupare de 90%, în funcție de mărimea spațiului, finisajele existente, nivelul la care se află spațiul în ansamblul clădirii;
- cheltuieli de exploatare în cota procentuală de 5%;
- o rată de capitalizare care se situează în intervalul 9 % – 12 % (9% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 11 ani, iar 12% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 8 ani), și pe care am considerat-o ca fiind potrivită pentru piața imobiliară analizată la o valoare de 10,5 %.

4.6.8. În zona au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor și a chiriilor, precum și nivelurile de preț percepute pe piață pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat că, nivelul chiriilor pentru proprietăți similare este situat în intervalul 1 – 4 EUR/mp, în funcție de gradul de finisare al spațiului, de nivelul la care se află spațiul în ansamblul clădirii, de dotările existente etc.

4.6.9. Gradul de ocupare

Cota procentuală de 90%, aferentă gradului de ocupare pentru proprietatea evaluată, este dată de dimensiunile spațiului, ocuparea efectivă a spațiului, de nivelul la care se află spațiul în ansamblul clădirii (mezanin și parter în cazul nostru).

4.6.10. Rata de capitalizare (R_c)

În cazul nostru, specific pieței imobiliare din zona, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietățile imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, s-a estimat ca fiind reală o rată de capitalizare de 10,5 %.

4.6.11. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

În cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe clădire, cheltuielile de întreținere. În general pe piața clădirilor cu destinație similară, se estimează că acest tip de cheltuieli nu depășesc 5% din venitul brut anual obținut din închirierea clădirilor.

4.6.12. Valoarea de piață estimată și rata de capitalizare:

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

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

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

4.6.13. In acest context, valoarea totala estimata (rotunjita) prin metoda capitalizarii veniturilor din chirii, pentru proprietatea imobiliara, situata in localitatea Resita, Aleea Tineretului nr. 5, este de: **22.960 EUR (respectiv 98.850 RON).**

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

4.7. Analiza investitiilor (reparatii si modernizari)

4.7.1. In acest raport, pe langa estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara evaluata, s-a incercat o prezentare valorica a imbunatatirilor aduse spatiului de catre chirias, realizate pana la data evaluarii.

4.7.2. Astfel, in baza documentelor puse la dispozitia evaluatorului de catre chirias, documente ce dovedesc efectuarea de catre acesta a imbunatatirilor, precum si valoarea acestora, s-a prezentat valoarea totala a investitiilor (suma in RON).

4.7.3. In cadrul acestui subcapitol s-a tinut seama de urmatoarele etape:

- inspectarea proprietatii pe teren (in limita orizontului vizual);
- prezentarea de catre chirias a investitiilor realizate in spatiu.

4.7.4. Mentionam ca, estimarea valorica a lucrarilor de investitii (reparatii si modernizari) efectuate de catre chirias si prezentate in acest raport (vezi Cap. Anexe) – avand la baza acte doveditoare puse la dispozitie de catre chirias, nu este in responsabilitatea evaluatorului, corectitudinea si precizia acestora fiind in responsabilitatea chirasului.

4.7.5. O prezentare mai detaliata a imbunatatirilor aduse, precum si a valorii acestora, se regaseste in Cap. Anexe.

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (punct termic nr. 17), situata in localitatea Resita, Aleea Tineretului nr. 5, ap. 1, judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata: in cazul terenului - valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata, iar in cazul cladirii - valorile rezultate prin abordarea prin cost.

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, Aleea Tineretului nr. 5, ap. 1, judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata constr. [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren – cota parte	122,27	75	9.170	39.480
Spatiu inchiriat – Punct termic 17	103,62	139	14.400	62.000
Total	-	-	23.570	101.480

	Valoare investitie [RON]
Investitii realizate (Punct termic nr. 17)	144.650,0

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

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

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

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

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

5.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.8. Valoarea este subiectiva.

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

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
privind licitația publică în vederea vânzării
spațiului construit în suprafață de 103,62 mp și a terenului aferent
în suprafață de 122,27 mp, situat în Reșița, str.Al.Tineretului nr.5,
PT nr.17

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică cu strigare, pentru vânzarea spațiului construit în suprafață construită de 103,62 mp și a terenului aferent în suprafață de 122,27 situat în Reșița, str.Al.Tineretului nr.5 organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr..... din2011 vor depune la sediul Serviciului public “Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat” din Reșița, str.P.Maior, nr.2 -Bloc 800,registratura până la data de orele documentatia necesara inscrierii la licitație pentru spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE – PREZENTAREA OFERTELOR

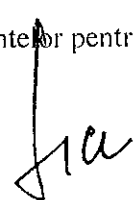
1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente :

Pentru persoane juridice :

- a) Cererea de participare la licitație ;
- b) Xerox copie – certificat de înregistrare al societatii comerciale (CUI);
- c) Cazier fiscal emis de Administrația Financiară-Reșița, Valea Domanului nr.2.
- d) Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară , Valea Domanului nr.2
- e) Certificatul constator emis de Registrul Comerțului (xerox);
- f) Imputernicire din partea societatii comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie și nr.B.I./C.I) ;
- g) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și suma de 24.613 lei , reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;
- h) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local Reșița, emis de Serviciul public –Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Administarea Domeniului Public și Privat al mun.Reșița.
- h) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice la SC Brantner SRL SC CET 2010 Reșița SRL , și SC AQUACARAȘ SA.
- i) Copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- a) Cererea de participare la licitație.
- b) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local emis de Serviciul Public-Direcția Taxe și Impozite respectiv adeverința de la Serviciul Public-Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I./C.I copie xerox
- d) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei fizice la S.C Brantner SRL S.C.CET 2010 Reșița SRL și SC AQUACARAȘ SA.
- e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 500 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 2.613 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.
- f) copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație.

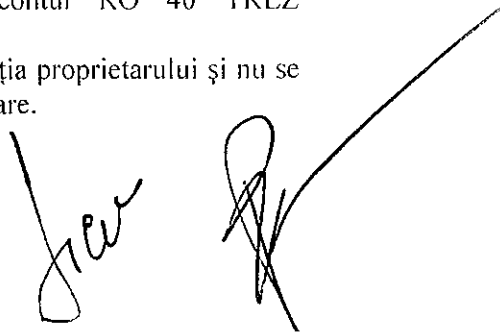
 

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.
3. Licitatia publică va avea loc în ziua de2011, orele la sediul Primăriei Municipiului Reșița, str. P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1, Corp 1, et.1 sala de ședință.
4. Oferta pentru licitație se depune separat într-un singur exemplar, în plic închis, până cel târziu în data de2011 - orele
Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului și obiectul licitației.
5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.
6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.
7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele :
 - a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație ;
 - b) oferta trebuie să fie fermă ;
 - c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc ;
 - d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți ;
 - e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a imobilului.
 - f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la prețului minim de 246.130 lei, preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim 2461 lei, reprezentând 1% din prețul minim, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru licitație, castigator fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare.
 - g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 2 pași față de prețul minim de pornire a licitației.
 - h) Ofertele întarziate se vor restitui nedesfacute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANTII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.
9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.
10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri :
 - a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;
 - b) dacă oferta este descalificată ;
 - c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la Serviciul pentru Administrarea Spațiilor Construite;Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.
11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la casieria organizatorului sau pot fi plătite prin virament în contul RO 40 TREZ 1815006XXX000144, cod fiscal 15082955.
12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția proprietarului și nu se mai poate retrage fiind înregistrat ca avans la prețul de cumpărare.

III. DIPOZITII FINALE



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

Data la care trebuie să se prezinte câștigătorul pentru perfectarea contractului este de2011, contestațiile depunându-se în termen de 5 zile de la data licitației la sediul Serviciului Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str,Petru Maior nr.2, Bl.800,et.1,Registratura.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR
Simescu Sorin

Director executiv,
Nedeles Florin

Șef serviciu,
Iarosi Dorel

Birou juridic și executări silite,
Anghelina Roxana

Președinte de ședință,
Secășan Dumitru



Contrasemnează,
Secretar
Bucur Lucian Cornel

CAIET DE SARCINI
privind licitația publică pentru
vânzarea spațiului construit în suprafață de 103,62 mp
și a terenului aferent în suprafață de 122,27 mp,
situat în Reșița, str. Al. Tineretului nr.5 ,PT nr.17

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul situat la adresa de mai sus proprietatea Municipiului Reșița înscris în CF nr.37128 -C1-U1 Reșița,nr.cadastral 37128-C1-UI, și este situat în Reșița, str.Al.Tineretului.
- 1.2. Spațiul are suprafața construită de 103,62 mp , iar terenul aferent este de 122,27 mp.
- 1.3. Spațiul supus vânzării este construit în anul 1965, având regimul de înălțime P, fundație din beton , structură de rezistență : beton armat , închideri și compartimentări din cărămidă și BCA , acoperiș tip terasă cu învelitoare din tablă Lindab , pardoseli din beton și , zugrăveli cu var și lavabila, tencuieli interioare și exterioare dritscuite.
- 1.4. Spațiul este racordat la rețeaua de energie electrică , gaz, apă și canalizare.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTIȚII

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

III. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 246.130 lei stabilit conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA .
Câștigătorul licitației este obligat să achite contravaloarea imobilului în 6(șase) rate egale.
- 3.2 La plata primei rate se va încheia contractul de vânzare-cumpărare.

IV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

V. DISPOZITII FINALE

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

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

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

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

5.5 În cazul în care chiriașul nu va câștiga licitația , cumpărătorul va achita integral la data semnării contractului de vânzare -cumpărare valoarea investițiilor ,iar plata spațiului se va efectua în 6 (șase) rate egale.

5.6 Serviciul Public-Direcția pt.Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița are obligația , ca în termen de 7 zile să returneze fostului chiriaș valoarea investiției realizate și însușite de Consiliul Local Reșița prin raportul de evaluare, respectiv **144.650 lei**.

5.7 În cazul în care proprietarul este altul decât chiriașul , noul proprietar permite vechiului chiriaș să elibereze spațiul în termen de 6 luni de la semnarea contractului cu respectarea vechilor clauze contractuale.

5.8 Dacă câștigătorul licitației este chiriașul , în calitate de titular al investiției realizate, din suma adjudecată prin licitație , se va scădea valoarea investiției realizate, însușită prin raportul de evaluare, respectiv **144.650 lei**.

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

ORGANIZATOR,

PRIMAR,

Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,

Simescu Sorin

Director executiv,

Nedelea Florin

Șef Serviciu,

Ianbși Dorel

Birou juridic și executări silite,

Anghelina Roxana

Președinte de ședință,
Secășan Dumitru



Contrasemnează,
Secretar
Bucur Lucian Cornel

