

R O M Â N I A
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 341

din 17 decembrie 2013

**privind vânzarea prin licitație publică a spațiului situat administrativ în Reșița ,
str.Calea Timișorii nr.9A, ap.1 (P+ 1) înscris în CF nr.31635–C1-U2 Reșița nr.top
805/b/1/1/b/2/8/a/1 precum și a terenului aferent**

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 17.12.2013 ;

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

Văzând HCL nr.88 din 29 martie 2011 privind aprobarea încheierii contractului de sponsorizare între SC OMV Petrom SA și Municipiul Reșița având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului cu teren aferent , situat în Municipiul Reșița , Calea Timișorii nr.9, ap.1.

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

În conformitate cu raportul de evaluare nr. 12163 din 14.08.2013 întocmit de SC MS Business Partners SRL .;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă vânzarea, prin licitație publică a spațiului situat administrativ în Reșița, str.Calea Timișorii nr.9A ap.1 (P+1) înscris în CF nr.31635–C1-U2 Reșița nr.top 805/b/1/1/b/2/8/a/1 precum și a terenului aferent .

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare nr.12163 din 14.08.2013 întocmit de SC MS Business Partners SRL pentru vânzarea spațiului situat administrativ în Reșița, str.Calea Timișorii nr.9A, (P+1) și a terenului aferent , de către Consiliul Local al Municipiului Reșița, conform anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă caietul de sarcini- anexa 2 și instrucțiunile de participare la licitație –anexa 3, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă ca prețul minim de pornire al licitației să fie de 317 600 lei la care se adaugă cota legală de TVA.

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

Art.6 La data semnării contractului de vânzare-cumpărare actualul contract de închiriere nr. 17249/13.11.2013 își pierde valabilitatea.

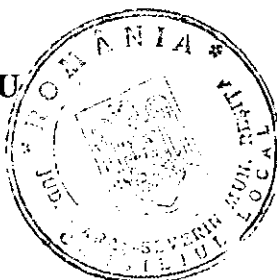
Art. 7 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștința publică .

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

Art. 9 Prezenta hotărâre se comunică :

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

**Președinte de ședință,
SECĂȘAN DUMITRU**



**Contrasemnează
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL**



BUSINESS PARTNERS

ANEXA 1 LA HCL 341 / 17.12.2013

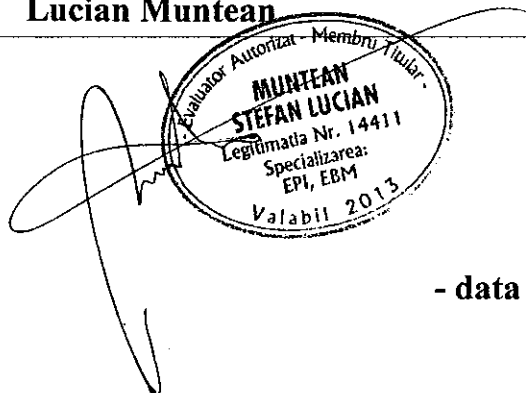
RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA
– “TEREN si CONSTRUCTIE (P+1)” –
(Extras CF: 31635-C1-U2 – Resita)
localitatea Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1,
judetul Caras-Severin

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiul Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



Expert Evaluator Autorizat
Membu Titular UNEAR

- data raportului: 12.08.2013 -

SINTEZA RAPORTULUI

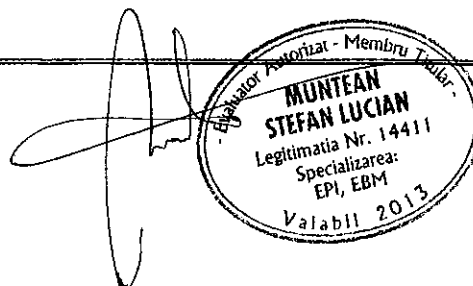
<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren + constructie)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	31635-C1-U2 – Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	01.08.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,42(55) 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 ale pietei imobiliare

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita), pentru proprietatea imobiliara (teren + constructie) situata in localitatea Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Suprafata [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	536,71	17.100	75.400
Constructie (P+1E)	486,01	54.900	242.200
Total	-	72.000	317.600

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



CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare proprietate imobiliara – teren	13
Evaluare proprietate imobiliara – constructie	15
Evaluare proprietate imobiliara – imobil	16
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 19
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 20
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliara	
Evaluare teren – comparatii de piata	
Evaluare constructie – abordarea prin cost	
Evaluare imobil – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Fotografii proprietate imobiliara	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

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

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

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara (teren + constructie), situata in localitatea Resita, Calea Timisoriei nr. 9A, ap. 1, judetul Caras-Severin (o descriere mai detaliata a proprietatii este prezentata la cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare").

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea unei posibile valorificari a acesteia.

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

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

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

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

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 06.08.2013. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba de la o perioada la alta, valoarea estimata in acest raport poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,41(11) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

1.3.4. Toate informatiile particulare si publice disponibile la aceasta data au fost considerate ca fiind potrivite acestor conditii.

1.4. Bazele evaluării

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

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

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator 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.”

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informații

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie – Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietății imobiliare, prezentate în capitolul cuprinzând descrierea proprietății imobiliare (aceste informații au fost obținute din discuțiile cu beneficiarul);
- suprafețele aferente proprietății imobiliare evaluate (suprafața terenului, respectiv suprafața utilă, construită și desfasurată a construcției);

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

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

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

1.6.4. Surse bibliografice:

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

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

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

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

- 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), pus la dispozitie de catre beneficiar, este valabil, 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 imobilului dupa o eventuala vanzare;
- o Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliara, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- o Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a cladirii si nu a efectuat studii geotehnice ale terenului, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului, precum si in urma discutiilor cu beneficiarul;
- 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 S-a presupus ca legislatia in vigoare (la data evaluarii) se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- 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 zone similare ale localitatii), 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 copie 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 (decat in cazul in care, astfel de intelegeri au fost mentionate in actele semnate in prealabil, intre parti) sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- 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;
- o Raportul de evaluare este valabil in conditiile fiscale, economice, jurice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile isi pot pierde valabilitatea.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

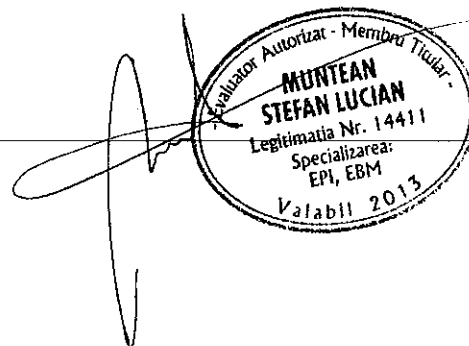
1.9. Calificarea profesionala

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2013).

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

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluării constă în proprietatea imobiliară – “*teren + construcție (P+I)*”, conform documentelor puse la dispoziție de către beneficiar, situată în localitatea Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, județul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului o copie după Extrasul de Carte Funciara cu nr. 31635-C1-U2 – Resita, aferent proprietății supuse evaluării (vezi Cap. Anexe).

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, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, județul Caras-Severin. Cartierul (zona) în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării este o zonă cu destinație rezidențială / comercială / industrială a localității.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliară se realizează pe un drum betonat (drum secundar, perpendicular pe Calea Timisorii), pietonal sau cu mijloace de transport auto. În apropiere nu se află stații pentru mijloace de transport în comun (Ex: autobuz, tramvai), care ar face posibil accesul mai ușor spre proprietatea evaluată.

2.5. Vecinatati

- alte clădiri cu destinație rezidențială (blocuri de locuințe);
- diverse construcții industriale (tip hale);
- Dedeman (< 500 m).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| – rețea urbană de energie electrică: | în zonă; |
| – rețea de alimentare cu apă: | în zonă; |
| – rețea de canalizare: | în zonă; |
| – rețea de gaz: | în zonă; |
| – rețea de telefonie, cablu/TV: | în zonă. |

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren intravilan

Extras CF	Nr. topo	Suprafata cota parte teren [mp]
31635-C1-U2 - Resita	805/b/1/1/b/2/8/a/1	536,71

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;
- categoria de folosinta a terenului: curti-constructii;
- localizarea terenului: Calea Timisorii, localitatea Resita, judetul Caras-Severin;
- forma terenului: regulata (cota parte);
- frontul stradal (deschiderea): da (la drum secundar);
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum betonat;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1E P+4E;
- gradul de poluare al zonei: fara;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietate imobiliara – constructie :

Proprietate imobiliara	Suprafata utila [mp]	Suprafata construita [mp]	Suprafata desfasurata [mp]
Constructie (P+1E)	405,01	248,49	486,01

Descriere tehnica – constructie:

- regim de inaltime: P+1E;
- fundatii din beton armat;
- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: caramida;
- acoperis tip terasa (necirculabila) prevazut cu hidroizolatie din carton asfaltat;
- tamplaria interioara si exterioara din lemn;
- pardoseli: ciment mozaicat;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli simple: var, lavabila;
- unii peretii sunt placati cu faianta.

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

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

2.9.2. La data inspectiei, constructia nu era folosita, avand marea parte din tamplarie lipsa / distrusa, zugravelile si pardoselile distruse, tencuieli cazute la etajul 1 datorate infiltratilor de apa, igrasie etc.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

3.2.2. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: *teren + constructie (P+I)*. Proprietatea are facilitatile necesare unei functionari normale: acces (betonat) si toate utilitatile in zona.

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip comerciala / servicii, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona - Calea Timisorii, localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

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

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 4-5 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. In acest sens, dezvoltatorii imobiliari risca sa ramana cu imobile nevandute.

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

3.5.2. Termenul de "valoare de piata" implica existenta unui vanzator si a unui cumparator hotarati sa vanda, respectiv sa cumpere. 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 continuare a tendintei de scadere a preturilor, in conditiile in care potentialii investitori vor obtine mai greu credite (puterea de cumparare va scadea) si nu vor mai fi dispusi sa achite preturile practicate in prezent.

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

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

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

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

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

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

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

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare";
- Ghid Metodologic de evaluare - GME 1 "Evaluarea terenului";
- "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte procentual si valoric - iunie 2013 (MatrixRom)";
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a proprietatilor imobiliare, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, situata in localitatea Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, 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.romimo.ro; www.tocmai.ro; www.mercador.ro; www.publi24.ro; www.n-anunturi.ro; www.roportal.ro; www.terenuri.net; www.olx.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: abordarea prin comparatia de piata - in cazul terenului, respectiv abordarea prin cost - in cazul constructie, in timp ce abordarea prin capitalizare veniturilor din chirii (imobil) a fost considerata drept metoda de control.

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

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

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

Evaluare proprietate imobiliară

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

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

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

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

Evaluare teren

4.5. Metoda comparației de piață

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

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

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

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

4.5.5. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei piete 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.

4.5.6. 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 30-50 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona pod Govandari / Calea Caransebesului / Calea Timisorii	intravilan Resita	4.000	29	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Calea Caransebesului	intravilan Resita	9155	38	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – str. G. Cosbuc/ M. Eminescu	intravilan Resita	1.555	58	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.5.8. 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.

4.5.9. 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.

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

4.5.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a estimat o valoare unitara de: **37 EUR/mp (respectiv 163 RON/mp)**.

4.5.12. O descriere centralizată a etapelor prezentate mai sus, se regăsește în acest raport în Cap. Anexe (*Evaluare teren – abordarea prin comparația de piață*).

4.5.13. Precizăm faptul că, terenul nu este în totalitate liber, o parte din el fiind acoperit de construcție. Acest aspect determină deprecierea terenului, respectiv a suprafeței ocupate de construcție.

4.5.14. Astfel, pentru suprafața de teren liberă s-a considerat o valoare unitară de 37,0 EUR/mp, în timp ce pentru suprafața de teren construită a fost aplicată o diminuare cu 30% a pretului per mp al terenului liber, rezultând o valoare unitară de 25,9 EUR/mp.

4.5.15. Valoarea de piață (rotunjită), astfel estimată prin abordarea comparației de piață, pentru proprietatea imobiliară – teren, este de: **17.100 EUR (respectiv 75.400 RON)**.

Evaluare construcție (P+I)

4.6. Abordarea prin cost

4.6.1. 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.

4.6.2. 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.

4.6.3. 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 construcție arhitectură, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

4.6.4. 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.

4.6.5. 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 subsansamblor componente;
- prețul de reconstrucție de nou conform: “Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor construcțiilor de locuințe procentual și valoric – iunie 2013 (MatrixRom)”;
- stabilirea deprecierei 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 deprecierei cumulate mai sus amintite, care se aplică ulterior la suprafața proprietății evaluate.

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

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

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

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

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

4.6.10. În acest context, valoarea (rotunjită) estimată prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliară situată în localitatea Resita, Calea Timisoriei nr. 9A, ap. 1, județul Caraș-Severin, este: **54.900 EUR (respectiv 242.200 RON).**

Evaluare imobil

4.7. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

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

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

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

4.7.4. În cazul proprietății imobiliare, metoda capitalizării veniturilor viitoare constă în identificarea unei chirii practicate pe piață pentru imobilele respective sau pentru imobile

similare si calcularea unui venit anual net obtinut din inchirieri. Acest venit anual net obtenabil din chirii este inmultit apoi cu o rata de capitalizare caracteristica pietei respective.

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

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

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

- o chirie lunara de 2 EUR/mp/luna, aferenta unor proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare de 70 % estimat in functie de marimea spatiului, finisajele existente, nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii;
- cheltuieli de exploatare in cota procentuala de 8%;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 5 % – 10 % (5% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 20,0 ani, iar 10% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 10 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 9,0%.

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

4.7.9. Gradul de ocupare

Cota procentuala de 70%, aferenta gradului de ocupare pentru proprietatea evaluata, sunt date de dimensiunile spatiului, ocuparea efectiva a acestuia, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii.

4.7.10. Rata de capitalizare (R_c)

In cazul nostru, specific pietei imobiliare din zona, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietatea imobiliara comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a estimat ca fiind reala o rata de capitalizare de: 9,0 %.

4.7.11. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

In cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe cladire, cheltuielile de intretinere. In general pe piata cladirilor cu destinatie similara, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli nu depasesc 8 % din venitul brut anual obtinut din inchirierea cladirilor.

4.7.12. Valoarea de piata estimata si rata de capitalizare:

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

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

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

4.7.13. In acest context, valoarea estimata prin metoda capitalizarii veniturilor din chirii, pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, judetul Caras-Severin, este: **69.550 EUR (respectiv 306.790 RON)**.

4.7.14. Mentionam ca, valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea terenului (cota parte) aferent proprietatii.

4.7.15. O prezentare centralizata a valorilor proprietatii imobiliare, precum si a metodei utilizate se regaseste in acest raport, in Cap. Anexe.

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (teren + constructie), situata in localitatea Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, judetul Caras-Severin si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata: valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata (teren), respectiv abordarea prin cost (constructie).

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	536,71	17.100	75.400
Constructie (P+1E)	486,01	54.900	242.200
Total	-	72.000	317.600

5.3. In cazul nostru, in estimare, s-a tinut cont si de instabilitatea pietei imobiliare aferenta proprietati 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 faptul ca, intr-o piata nedecisa, valorile de tranzactionare nu converg spre o singura valoare, ci se situeaza intr-un interval.

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

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

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

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

5.9. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.10. Valoarea este subiectiva.

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

CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

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

6.1. Scurta prezentarea a evaluatorului:

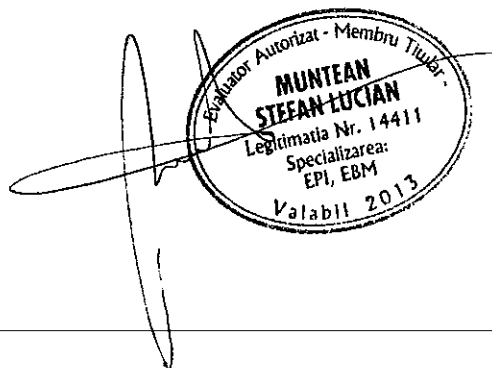
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2013).

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

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

Profesia: inginer-economist.



- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA**
 - **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
- **EVALUARE CONSTRUCTIE – ABORDAREA PRIN COST**
 - **EVALUARE IMOBIL – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
 - **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
 - **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

CENTRALIZATOR EVALUARE - Teren + Constructie [Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, judetul Caras-Severin]:

Proprietate imobiliara	Extras de Carte Funciara	Suprafata utila [mp]	Suprafata construita [mp]	Suprafata defasurata [mp]	Valoare de plata estimata [EUR]	Valoare de plata estimata [RON]
Teren intravilan	31635-C1-U2 - Resita		536.71		17,100	75,400
Constructie (P+1)	31635-C1-U2 - Resita	405.01	248.49	486.01	54,900	242,200
Total					72,000	317,600

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	536.71	4,000	9,155	1,555
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		29	38	58
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		29.00	38.00	58.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		26.10	34.20	52.20
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		26.10	34.20	52.20
4. Localizare zona	Calea Timisorii	zona Pod Govandari / C. Caransebesului / C. Timisorii	zona Calea Caransebesului	zona G. Cosbuc / M. Eminescu
Valoarea corectiei (%)		30%	10%	-20%
Pret corectat		33.93	37.62	41.76
5. Acces	drum betonat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		33.93	37.62	41.76
6. Destinatia (utilizarea terenului)	rezid./com./admin.	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		33.93	37.62	41.76
7. Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		33.93	37.62	41.76
8. Suprafata	536.71	4,000	9,155	1,555
Corectie procentuala		10%	15%	5%
Pret corectat		37.32	43.26	43.85
9. Forma terenului	regulata (cota parte)	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		35.46	41.10	41.66
10. Frontul stradal (deschiderea)	da (la drum secundar)	dublu	dublu	dublu
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		31.91	36.99	37.49
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		31.91	36.99	37.49
12. Gradul de poluare al terenului	teren inundabil	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		31.91	36.99	37.49
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		31.91	36.99	37.49
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		31.91	36.99	37.49
Total corectie bruta		19.53	19.14	24.69
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	37.00 EUR/mp	163.00 RON/mp		
	19,900 €	87,800 RON		

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

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

Editia - iunie 2013 (Fisa nr. 62 - asimilat)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
PROPRIETATE IMOBILIARA - CONSTRUCTIE (P+1E)

1. ADRESA: Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, judetul Caras-Severin

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	248.49
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	486.01
- arie utila (mp) Au cca.	405.01
- inaltime medie (m) cca.	2.50

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (RON / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.1400	108.50	15.19	16.60	0.77%
Umpluturi si compactari	mc	0.0230	42.20	0.97	1.06	0.05%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mc	0.1000	125.00	12.50	13.66	0.64%
Beton armat in fundatii	mc	0.1200	683.00	81.96	89.55	4.17%
Beton armat in structura	mc	0.2540	1,517.00	385.32	420.98	19.60%
Zidarii exterioare	mp	0.6830	62.00	42.35	46.27	2.15%
Zidarii interioare	mp	0.0240	981.00	23.54	25.72	1.20%
Tamplarie din lemn	mp	0.0420	365.00	15.33	16.75	0.78%
Pardoseli ciment mozaicat	mp	0.7530	112.50	84.71	92.55	4.31%
Tencuieli interioare	mp	2.7010	86.60	233.91	255.56	11.90%
Zugraveli interioare	mp	1.4560	15.30	22.28	24.34	1.13%
Placaje cu faianta la interior	mp	0.8330	62.50	52.06	56.88	2.65%
Tencuieli exterioare	mp	0.6830	62.50	42.69	46.64	2.17%
Izolatii la terasa si lucrari aferente	mp	0.5000	249.00	124.50	136.02	6.33%
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	0.00	33.90	37.04	1.72%
Coloane si legaturi sanitare	ml	1.0000	33.60	33.60	2.40	0.11%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1.0000	6.74	6.74	467.42	21.76%
Alte instalatii comune	%	1.5000	0.00	9.77	7.11	0.33%
Diverse, organizare, proiectare	%	15.0000	0.00	358.47	391.11	18.21%
TOTAL				1,579.78	2,147.66	100.00%
				EUR	174,059	
				EUR/MP	358	

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

358

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

proaste

* starea tehnica

nesatisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica: 53.25%

* Constructii	35%
* Inchideri si compartimentari	40%
* Finisaje	65%
* Instalatii	90%

5.2. Neadekvare functionala 10.00%

5.3. Depreciere din cauze externe 25.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

54,900	EUR
242,200	RON

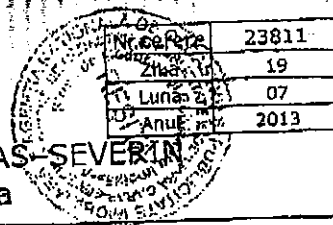
ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI:

Suprafata utila (mp)		Cca.	405.01
Chiria lunara (EUR/mp/luna)			2.0
Chiria lunara (EUR/luna)			810
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)			9,720
Total VBP (EUR/an)			9,720
Grad de ocupare			70%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)			6,804
Total VBE (EUR/an)			6,804
Ceiltuieii exploatare		8%	544
Venit net efectiv (EUR/an)			6,260
Total VNE (EUR/an)			6,260
Rata de capitalizare			9.0%
Multiplator			11.11
Valoare randament (EUR)			69,553
rotund			69,550 €
			306,790 LEI



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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



A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 31635-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 10454 Clinic)

Unitate Individuala

Adresa: Călnic, Calea Timisorii, etaj parter si etaj, nr. ap. 1

Parti comune: Parti de proprietate comuna ; Acoperis tip terasa = 318 mp din care Ap nr 1 = 240,25 mp, Ap nr 2 = 77,75 mp Parti de folosinta comuna : Teren = 710,40 mp din care revine Ap nr 1 = 536,71 mp, Ap nr 173,69 mp

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 805/ b/ 1/ 1/ b/ 2/ B/ a/ I	486,0			536,71 mp	Ap. 1 compus din : - la parter : 5 birouri, 2 magazine, 2 Wc, 3 holuri, debara, in suprafata de = 248,49 mp; - la etaj : 8 birouri, scari, hol, in suprafata de = 237,52 mp; A. Parti de proprietate comuna : Acoperis tip terasa = 318 mp, din care revine ap. 1 = 240,25 mp; B. Parti de folosinta comuna : 1. Teren = 710,40 mp, din care revine ap.1 = 536,71 mp;

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

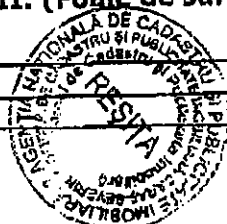
CARTE FUNCIARA NR. 31635-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
12054 / 06.05.2011			
Act notarial nr. 1338, din 05.05.2011, emis de NP DOBRE FLORICA			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, -sponsorizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	
1	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 31635-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 31635-C1-U
Comuna/Oras/Municipiu: Resit

Unitate individuala

Adresa: Călnic, Calea Timisorii, etaj parter si etaj, nr. ap. 1

Parti comune: Parti de proprietate comuna ;Acoperis tip terasa =318 mp din care Ap nr 1=240,25 mp,Ap nr 2=77,75 mp Parti de folosinta comuna :Teren =710,40 mp din care revine Ap nr 1=536,71 mp,Ap nr 173,69 mp

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 805/ b/ 1/ 1/ b/ 2/ 8/ a/ 1	486,0	-			536,71 mp	Ap. 1 compus din : - la parter : 5 birouri, 2 magazine, 2 Wc, 3 holuri, debara, in suprafata de = 248,49 mp; - la etaj : 8 birouri, scari, hol, in suprafata de = 237,52 mp; A. Parti de proprietate comuna : Acoperis tip terasa = 318 mp, din care revine ap. 1 = 240,25 mp; B. Parti de folosinta comuna : 1. Teren = 710,40 mp, din care revine ap.1 = 536,71 mp;

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CS17950/19-07-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
22/07/2013

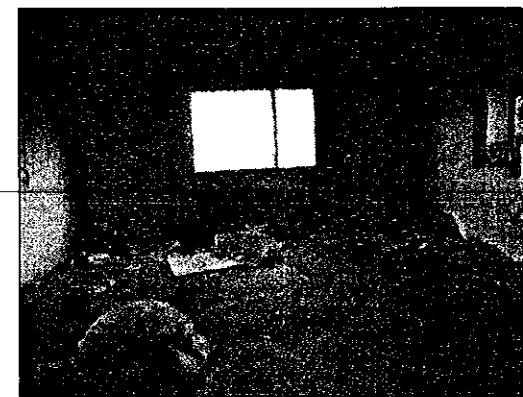
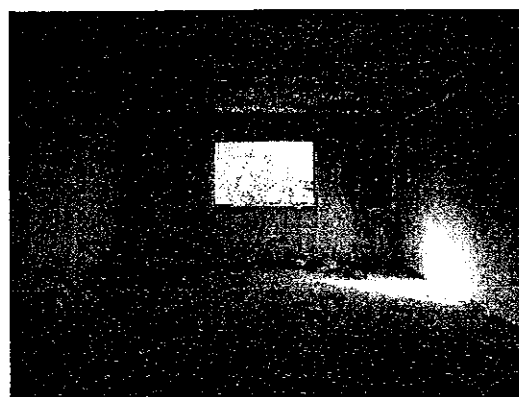
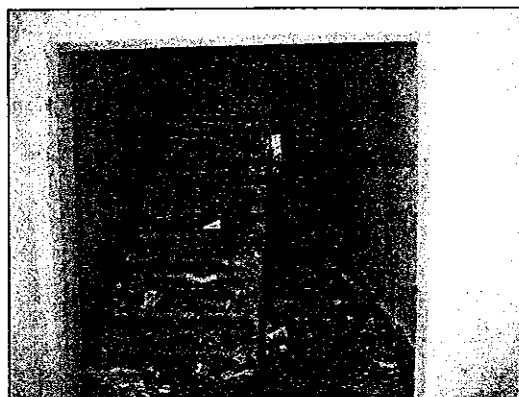
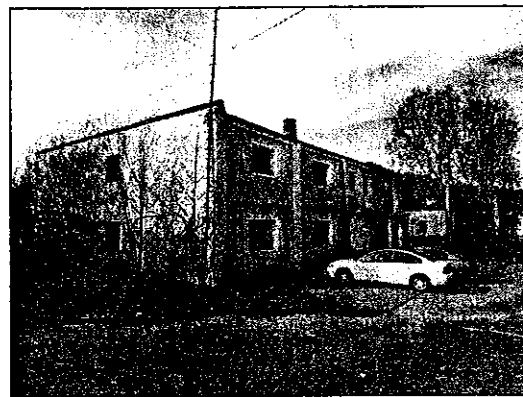
Asistent-registrator,
OANA BURDELA ZBARCEA

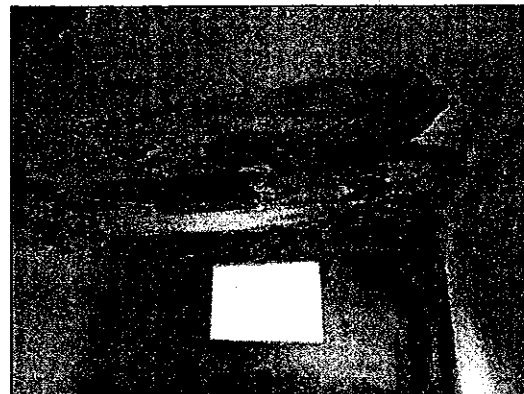
Data eliberării,
27/07/2013


(semnătura)



Teren si Constructie (P+1) - Resita, Calea Timisorii nr. 9A, ap. 1, judetul Caras-Severin:





CAIET DE SARCINI

***privind licitația publică a spațiului situat administrativ
în Reșița, Calea Timișorii nr.9A, (P+1) ap.1, înscris
în CF nr.31635 -C1-U2 Reșița nr.top.805/b/1/1/b/2/8/a/1 precum și
a terenului aferent***

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul supus vânzării, este situat în Reșița, str.Calea Timișorii nr.9A, ap.1 și se află în domeniul privat al Municipiului Reșița, conform CF nr. 31635-C1-U2 Reșița , nr,top.805/b/1/1/b/2/8/a/1 .
- 1.2. Suprafața spațiului este de 486 mp iar cota parte de teren aferent este de 536,71 mp.
- 1.3. Regimul de înălțime este de P+1E fundatia este din beton armat , structura de rezistență este din beton armat, închideri și compartimentări din ciment mozaicat , tencuieli interioare și exterioare drișcuite , pardoseli din ciment gresie ,parchet și ciment mozaicat , tencuieli exterioare , acoperiș tip terasă prevăzut cu hidroizolație din carton asfaltat,tâmplărie interioară și exterioară din lemn , zugrăveli simple cu lavabilă , instalatie sanitară , de gaz și electrică în stare de nefuncționare. Starea tehnică a imobilului este bună.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTITII

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

III. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este 317 600 lei ,conform rapoartelor de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA.
- 3.2 Plata se va face înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

V. DISPOZITII FINALE

5.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare, cu respectarea prevederilor HCL nr. 88/2011.

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

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

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

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

ORGANIZATOR,
PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,
Crina Ioan

Director executiv
Coordonator ,
Bilț Valeria



Serviciul pentru Administrarea
Spațiilor Construite
Schornig Carla



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



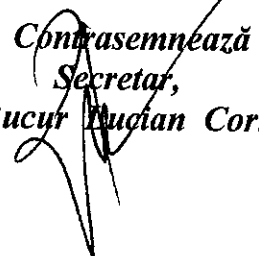
Compartiment Locuințe și Spații cu
altă destinație
Moraru Nicoleta



Președinte de ședință,
Secășan Dumitru



Contrasemnează
Secretar,
Bucur Lucian Cornel



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
privind licitația publică pentru vânzarea spațiului
situat în Reșița, str.Calea Timisorii nr.9A, (P+1) ap.1, înscris în CF nr.31635-CI-
U2 Reșița, nr.top.805/b/1/1/b/2/8/a/1 precum și a terenului

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică , pentru vânzarea spațiului din Reșița str.Calea Timisorii nr. 9A ,(P+1)ap.1 și a terenului aferent , organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr.341 din 17.12.2013 vor depune la sediul Serviciului public "Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat" din Reșița, str.P.Maior, nr.2 (Bloc 800, et.1), până la data de orele, documentatia necesara inscrierii la licitație pentru imobilul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE – PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente :

Pentru persoane juridice :

- a) Cererea de participare la licitație ;
- b) Xerocopie – certificat de înregistrare al societatii comerciale (CUI);
- c) Cazier fiscal emis de Administrația Financiară-Reșița, Valea Domanului nr.2.
- d) Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară , Valea Domanului nr.2
- e) Certificatul constatator emis de Registrul Comertului (xerox);
- f) Imputernicire din partea societatii comerciale pentru persoana care o va reprezenta la licitație (cu serie si nr.B.I./C.I) ;
- g) Dovada achitarii la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și suma de 31760 lei , reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare ;
- h) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Consiliul Local Reșița, emis de Serviciul public –Direcția Impozite și Taxe, respectiv adeverinta de la Serviciul Public-Direcția pentru Administarea Domeniului Public și Privat al mun.Reșița.
- h) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice la ,SC CET 2010 Reșița SRL , și SC AQUACARAȘ SA
- i) Copie xerox a chitanței de 400 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație .

Pentru persoane fizice :

- a) Cererea de 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 adeverinta de la Serviciul Public-Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al mun. Reșița.
- c) B.I./C.I copie xerox
- d) Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei fizice la S.C.CET 2010 Reșița SRL și SC AQUACARAȘ SA.

e) Dovada achitării la casieria organizatorului (xerocopia chitanței) a taxei de 400 lei pentru participarea la licitație și a sumei de 31760 lei reprezentând 10% din prețul minim de pornire a licitației ca și garanție de participare.

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

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitatia publică va avea loc în ziua de2013 ,ora, la sediul Primăriei Municipiului Reșița , str.P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1 ,Corp 1, et.1 sala de ședință .

4. Oferta pentru licitație se depune separat într-un singur exemplar, în plic închis, până cel târziu în data de2013- orele Pe plic se va scrie numele , adresa ofertantului si obiectul licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale .

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele :

a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație ;

b) oferta trebuie să fie fermă ;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc ;

d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți ;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea vointei ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a imobilului.

f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la prețul minim de 317600 lei la care se adaugă cota legală de T.V.A., preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim de 3176 lei reprezentând 1% din prețul minim, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru licitație, castigator fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare.

g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 2 pași față de prețul minim de pornire a licitației.

h) Ofertele intarziate se vor restitui nedesfacute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANTII

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

III. DIPOZITII FINALE

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

- 4 -

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

ORGANIZATOR,
PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,
Crina Ioan

Director executiv ,
Coordonator
Bilț Valeria

Serviciul pentru Administrarea Spațiilor
Construite
Schornig Carla

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

Compartiment Locuințe și Spații cu
altă destinație
Moraru Nicoleta

Președinte de ședință,
SECĂȘAN DUMITRU

Contrasemnează
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL

