

**HOTĂRÂREA Nr.244
din 30.09.2013**

privind trecerea din domeniul public al Municipiului Reșița în domeniul privat al Municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 220,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 219 mp , din suprafața identificată conform CF nr.31918 Reșița nr.cadastral C1, top.R208/10 a PT nr.47, situat în Reșița, str.Sarmisegetuza F.N precum și vânzarea spațiului construit și a terenului aferent prin licitație publică

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din 30.09.2013 ;
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.13262 din 12.09.2013 întocmit de SC MS Business Partners SRL ;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public al Municipiului Reșița în domeniul privat al Municipiului Reșița a spațiului construit în suprafață de 220,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 219 mp , din suprafața identificată conform în CF nr.31918 Reșița nr.cadastral C1, top/R 208/10 a PT nr.47 situat în Reșița, str.Sarmisegetuza F.N;

Art.2 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului construit în suprafață de 220,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 219 mp din suprafața identificată conform CF nr.31918 Reșița ,nr.cadastral C1, top. R208/10 a PT nr.47, situat în Reșița, str.Sarmisegetuza F.N ;

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr.13262 din 12.09.2013 întocmit de SC MS Business Partners SRL (anexa 1) pentru spațiul construit în suprafață de 220,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 219 mp , situat în Reșița ,str.Sarmisegetuza F.N 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 190.700 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 caietul de sarcini, instrucțiunile de participare la licitație și contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 5 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 6 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și privat al Municipiului Reșița;

Art.7 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,
Duruț Gabriel Dumitru**



**Contrasemnează,
SECRETAR
Bucur Lucian Cornel**





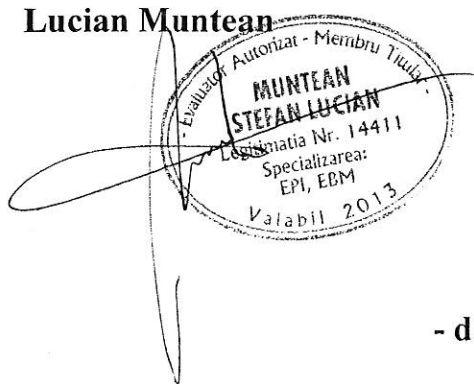
BUSINESS PARTNERS

RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA
– PUNCT TERMIC NR. 47 (CF: 31918 - Resita) –
localitatea Resita, str. Sarmisegetuza (FN),
judetul Caras-Severin

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR

- data raportului: 10.09.2013 -

SINTEZA RAPORTULUI

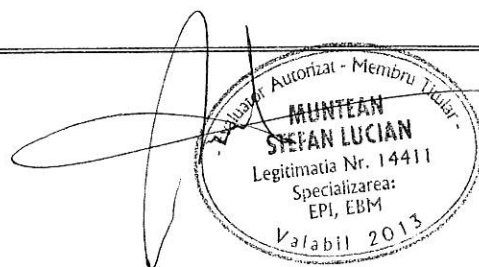
<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (punct termic nr. 47)
<u>LOCALIZARE:</u>	Resita, str. Sarmisegetuza (FN), judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	31918 - Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	04.09.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,44(61) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata estimata (rotunjita) pentru proprietatea imobiliara (punct termic nr. 47) situata in localitatea Resita, str. Sarmisegetuza (FN), judetul Caras-Severin, este:

Proprietate imobiliara	Suprafata utila [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	219,00	12.700	56.470
Constructie (PT 47)	220,50	30.190	134.230
Total	-	42.890	190.700

- 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
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesională	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	 12
Generalități	12
Evaluare teren – abordarea prin comparația de piață	13
Evaluare construcție – abordarea prin cost	15
Evaluare imobil – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	16
 CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	 19
 CAP. 6 DECLARAȚIA DE CONFORMITATE	 20
 ANEXE	
Centralizator evaluare proprietate imobiliară	
Evaluare teren – abordarea prin comparația de piață	
Evaluare punct termic (construcție) – abordarea prin cost	
Evaluare punct termic (imobil) – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Relevu – proprietate imobiliară	
Fotografii proprietate imobiliară	

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

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

1.1.2. Având în vedere Statutul ANEVAR, Codul deontologic al profesiei de evaluator și regulamentele Asociației, 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. 47), situată în localitatea Resita, str. Sarmisegetuza (FN), județul Caraș-Severin, așa cum este ea prezentată în Cap. 2 “Descrierea proprietății imobiliare”.

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate mai sus, în vederea schimbului / înstrăinării.

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea în condiții de vânzare forțată a proprietății (Standarde Internaționale de Evaluare 2011; Standarde Internaționale de Evaluare: IVS – “Cadrul general”), precum și celelalte categorii de valori definite în standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unui expert autorizat, 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 prețurilor corespunzătoare lunii septembrie a anului 2013.

1.3.2. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 04.09.2013. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba de la o perioadă la alta, valoarea estimată în acest raport poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,44(61) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se consideră 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 Standarde Internationale de Evaluare 2011, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standarde Internationale de Evaluare: IVS – “Cadrul general”, este:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluarii dreptul absolut 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:

- documente referitoare la proprietate (copie Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietatii imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafata aferenta proprietatii imobiliare evaluate (suprafata terenului, suprafata utila si construita a constructiei);
- releveu proprietate imobiliara.

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea Beneficiarului. De asemenea, evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.6.2. S-au obtinut de asemenea diverse informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul / destinatarul raportului de evaluare.

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

1.6.4. Surse bibliografice:

- 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 precentual si valoric – iunie 2013 (MatrixRom)”;

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

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

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

- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimările evidențiate.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță (decat în cazul în care, astfel de înțelegeri au fost menționate în actele semnate în prealabil, între părți) sau să depună mărturie în instanță sau în fața organelor de cercetare penală, în legătură cu proprietatea în chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile fiscale, economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile își pot pierde valabilitatea.

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. Calificarea profesională

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabilă în anul 2013).

Asigurare de răspundere profesională pe anul 2013: Certificat nr. 1827 / 04.01.2013.

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – *punct termic nr. 47*, conform Extrasului de Carte Funciara si documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar, situat pe str. Sarmisegetuza (FN), localitatea Resita, judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 31918 – Resita (provenita din conversia pe hartie a CF nr. 14586 – UAT Resita), aferent proprietatii imobiliare (vezi *Cap. Anexe*):

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

2.3. Localizare

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

2.4. Accesul

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

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare de tip rezidential (blocuri de locuinte);
- Stadionul “Mircea Chivu” Resita (< 500 m),
- Supermarket Lidl (< 500 m);
- Administratia Finantelor Publice a Municipiului Resita (< 500 m).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

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

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras Carte Funcara	Nr. topo	Suprafata [mp]
31918 – Resita	R208/10	219,00

- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Resita;
- categoria actuala a terenului: curti-constructii;
- localizarea terenului: str. Sarmisegetuza, localitatea Resita;
- frontul stradal (deschiderea): da;
- inclinatia terenului (panta): nu are;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: buna - drum betonat;
- accesul terenului la retele de transport: transport rutier;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1E ... P+4E+M;
- gradul de poluare al zonei: nu exista;
- aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei sunt pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Descriere proprietate imobiliara – constructie

Proprietate imobiliara	Sc [mp]	Su [mp]
Punct termic nr. 47	235,88	220,50

- regim de inaltime al constructiei: P;
- fundatii din beton;
- structura de rezistenta: beton armat;
- inchideri si compartimentari: caramida, BCA;
- acoperis tip terasa necirculabila, prevazut cu invelitoare din tabla;
- tamplarie exterioara: metalica;
- tamplaria interioara: lemn;
- pardoseli: beton, ciment;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite;
- zugraveli simple: var, vopsea de ulei.

2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

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

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

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

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

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

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare locale reiese ca piata imobiliara se afla in impas. "In ultima luna comparativ cu 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, chiriasii sau clientela pe care o poate atrage).

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

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 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 spatiului ar putea fi: destinatie industriala / administrativa - servicii.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare";
- "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor constructiilor de locuinte precentual si valoric – 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, s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata in concordanta cu constatările vizuale de la fata locului. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.tocmai.ro; www.romimo.ro; www.mercador.ro; www.publi24.ro; www.multecase.ro; www.magazinuldecase.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. Termenul de *proprietate imobiliara* cuprinde = terenul si toate elementele care sunt o parte naturala a acestuia, de exemplu copaci si minerale, elemente care au fost atasate terenului, cum ar fi cladirile si constructiile de pe amplasament si toate elementele permanent atasate cladirilor, de exemplu echipamente mecanice si electrice care asigura functionarea unei cladiri, aflate atat in subsol, cat si deasupra subsolului.

4.3. Valoarea proprietatii 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.

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

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

Evaluare teren

4.5. Metoda comparatiei de piata

4.5.1. Ca si celelalte metode, metoda comparatiei de piata 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.”

4.5.2. Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste. Astfel, preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

4.5.3. Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clara stabilita si analizata critic.

4.5.4. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), data ofertei, 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.

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

Extras Carte Funciară	Suprafața teren [mp]	Categoria de folosință	Localizare
31918 – Resita	219,00	curti-construcții	Resita, str. Sarmisegetuza

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

4.5.7. În cazul nostru, pe piața locală se găsesc suficiente informații referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informațiile obținute referitoare la prețuri de ofertă (prețuri per mp de teren practicate în zona analizată), cu destinație viitoare asemănătoare, acestea se situează în intervalul 60 - 80 EUR/mp.

4.5.8. Exemple – oferte de prețuri pentru terenuri situate în zone apropiate:

Amplasare	Tip teren	Suprafața [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observații
Zona centrală (BCR/ Hotel Rogge)	intravilan Resita	290	65	prezent	- inf. internet - inf. agenții imobiliare
Zona str. G. Cosbuc/ M. Eminescu	Intravilan Resita	1.555	58	prezent	- inf. internet - inf. agenții imobiliare
Zona centrală (BCR/ Alpha Bank)	Intravilan Resita	430	116	prezent	- inf. internet - inf. agenții imobiliare

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

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

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

4.5.11. Analizând aspectele mai sus menționate în corelare cu informațiile furnizate de către beneficiar, s-a încercat estimarea unei valori de piață aferente terenului.

4.5.12. In contextul celor prezentate mai sus, terenul a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara de: **58 EUR/mp (respectiv 258 RON/mp)**.

4.5.13. Valoarea de piata (rotunjita), astfel estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren intravilan, este de: **12.700 EUR (respectiv 56.470 RON)**.

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

Evaluare constructie (punct termic)

4.6. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deteriorare fizica = este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente: depreciere fizica recuperabila si nerecuperabila (se refera la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent);
- neadekvare functionala = este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- depreciere din cauze externe = se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

4.6.9. Astfel, in evaluarea proprietatii imobiliare s-a pornit de la un pret de reconstructie de nou pentru constructii cu caracteristici asemanatoare, la care s-a aplicat un coeficient de depreciere cumulat (stabilit conform principiilor prezentate mai sus), ajungandu-se la un pret de inlocuire net, care ulterior a fost aplicat la suprafata desfasurata aferenta proprietatii imobiliare evaluate.

4.6.10. In acest context, valoarea (rotunjita) estimata prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliara (punct termic nr. 47), este: **30.190 EUR (respectiv 134.230 RON)**.

4.6.11. O descriere centralizata a etapelor prezentate mai sus, se regaseste in acest raport in Cap. Anexe (*Evaluare constructie – abordarea prin cost*).

Evaluare imobil (punct termic)

4.7. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii

4.7.1. Abordarea prin capitalizarea venitului este importanta, in special, pentru proprietatile care sunt cumparate si vandute pe baza capacitatii si caracteristicilor lor de a genera castiguri, precum si in situatiile in care exista evidente de piata pentru sustinerea diverselor elemente incorporate in analiza.

4.7.2. Cu toate acestea, precizia matematica a procedurilor utilizate in abordare nu trebuie sa fie inteleasa ca fiind o indicatie a acuratetei rezultatelor.

4.7.3. Astfel, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

4.7.4. In cazul proprietatilor imobiliare, metoda capitalizarii veniturilor viitoare consta in identificarea unei chirii practicate pe piata 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 reflectă așteptările unui investitor față de intervalul de recuperare a sumelor investite. Cu cât afacerea este mai riscantă cu atât rata de capitalizare este mai ridicată. Investițiile imobiliare sunt în general considerate ca fiind între cele mai sigure tipuri de investiții, rata de capitalizare fiind deci inferioară față de alte tipuri de afaceri.

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

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

- o chirie lunară de 2,5 EUR/mp/lună, aferentă unei proprietăți cu caracteristici asemănătoare;
- un grad de ocupare de 70%, în funcție de mărimea spațiului, finisajele existente, nivelul la care se află spațiul în ansamblul clădirii;
- cheltuieli de exploatare în cota procentuală de 10%;
- o rată de capitalizare care se situează în intervalul 9 % – 12 % (9% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 11 ani, iar 12% corespunde așteptării investitorului de a-și recupera banii investiți în cca 8 ani), și pe care am considerat-o ca fiind potrivită pentru piața imobiliară analizată la o valoare de 10,0 %.

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

4.7.9. *Gradul de ocupare*

Cota procentuală de 70%, 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.

4.7.10. *Rata de capitalizare (R_c)*

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

4.7.11. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

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

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

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 ca acest tip de cheltuieli nu depășesc 10% din venitul brut anual obținut din închirierea clădirilor.

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 totala estimata (rotunjita) prin metoda capitalizarii veniturilor din chirii, pentru proprietatea imobiliara – punct termic, situata in localitatea Resita, str. Sarmisegetuza (FN), jud. Caras-Severin este de: **41.670 EUR (respectiv 185.270 RON)**.

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

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

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (punct termic nr. 47), situata in localitatea Resita, str. Sarmisegetuza (FN) judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale de piata: valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata (teren), respectiv valorile rezultate prin abordarea prin cost (constructie).

5.2. Astfel, in urma estimarilor efectuate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Resita, str. Sarmisegetuza (FN) judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata utila [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren	219,00	12.700	56.470
Constructie (PT 47)	220,50	30.190	134.230
Total	-	42.890	190.700

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

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

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

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

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

5.7. Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile acestui raport, 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:

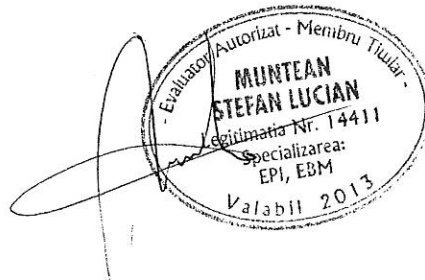
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

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 FUNCARA**
 - **SCHITA – PROPRIETATE IMOBILIARA**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

CENTRALIZATOR EVALUARE - "Punct Termic nr. 47" (Resita, str. Sarmisegetuza FN, judetul Caras-Severin):

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliara	Extras de Carte Funciara	Supr. utila [mp]	Supr. constr. [mp]	Valoare unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
1	Teren intravilan	31918 - Resita	219.00		58	12,700	56,470
2	Construcie - Punct termic 47	31918 - Resita	220.50	235.88	128	30,190	134,230
Total						42,890	190,700

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	219.00	290	1,555	430
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		65	58	116
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		65.00	58.00	116.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		vanduta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	-10%
Pret corectat		65.00	52.20	104.40
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		65.00	52.20	104.40
4. Localizare zona	str. Sarmisegetuza	zona centrala (BCR / Hotel Rogge)	zona str. G. Cosbuc/ M. Eminescu	zona centrala (BCR/Alpha Bank)
Valoarea corectiei (%)		10%	0%	-20%
Pret corectat		71.50	52.20	83.52
5. Acces (in zona)	drum betonat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		71.50	52.20	83.52
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curti-constructii (cu constructie)	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		57.20	41.76	66.82
7. Utilitati	toate utilitatile in zona	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (%)		-3%	-3%	-3%
Pret corectat		55.48	40.51	64.81
8. Suprafata	219.00	290	1,555	430
Corectie procentuala		0%	0%	-5%
Pret corectat		55.48	40.51	61.57
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		55.48	40.51	61.57
10. Frontul stradal (deschiderea)	da	17	dublu	20
Valoarea corectiei (%)		0%	-20%	-5%
Pret corectat		55.48	32.41	58.49
11. Inclinatia terenului (panta)	0%	da	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		5%	0%	0%
Pret corectat		58.26	32.41	58.49
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		58.26	32.41	58.49
13. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		58.26	32.41	58.49
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		58.26	32.41	58.49
Total corectie bruta		25.29	25.59	57.51
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	58.00 EUR/mp	258.00 RON/mp		
	12,700 €	56,470 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. 67)

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
Proprietate imobiliara - Punct termic nr. 47

1. ADRESA: Resita, str. Sarmisegetuza (FN), judetul Caras-Severin

Proprietar: Municipiul Resita

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac	235.88
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	235.88
- arie utila (mp) Au cca.	220.50
- inaltime medie (m) cca.	4.50

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (RON / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp Ad	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost
Excavatii	mc	0.2310	108.50	25.06	39.75	1.73%
Umpluturi si compactari	mc	0.0870	42.20	3.67	5.82	0.25%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	1.1000	174.50	191.95	304.43	13.28%
Beton simplu	mc	0.1050	440.00	46.20	73.27	3.20%
Beton armat	mc	0.0290	630.00	18.27	28.98	1.26%
Prefabricate din beton in structura	mc	0.1000	1,763.00	176.30	279.61	12.20%
Invelitoare din tabla	mp	1.2000	84.00	100.80	115.61	5.04%
Zidarii	mc	0.2900	506.00	146.74	232.73	10.15%
Tencuieli interioare	mp	2.1300	80.50	171.47	271.94	11.86%
Vopsitorii interioare	mp	2.0960	39.20	82.16	130.31	5.68%
Tencuieli exterioare	mp	1.0950	123.00	134.69	213.61	9.32%
Usi metalice acces	mp	0.0270	410.00	11.07	17.56	0.77%
Trotuar beton	mp	0.0100	157.20	1.57	2.49	0.11%
Pardosea din beton armat	mp	0.8900	190.00	169.10	268.19	11.70%
Alte lucrari de constructii	%	1.5000	0.00	22.42	47.40	2.07%
Coloane si legaturi sanitare	ml	1.0000	0.80	0.80	1.27	0.06%
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	1.00	1.00	1.59	0.07%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	5.0000	6.70	33.50	53.13	2.32%
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	7.80	7.80	12.37	0.54%
Tevi si conducte de incalzire	ml	0.4615	57.00	26.31	32.88	1.43%
Alte instalatii comune	%	1.5000	0.00	1.50	4.77	0.21%
Diverse, organizare, proiectare	%	7.0000	0.00	113.30	154.88	6.76%
TOTAL				1,485.68	2,292.59	100.00%
				EUR	78,820	
				EUR/MP	334	

4.2. Valoarea de reconstructie (EUR/mp)

334

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

nesatisfacatoare

* starea tehnica

satisfacatoare

5.1. Gradul de uzura fizica:

48.90%

* Constructii

30%

* Inchideri si compartimentari

40%

* Finisaje

70%

* Instalatii

70%

5.2. Neadekvare functionala

0.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

25.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

128	EUR/mp
569	RON/mp

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (PT 47):

Suprafata utila (mp)	cca.	220.50
Chiria lunara (EUR/mp)		2.50
Chiria lunara (EUR/luna)		551
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		6,615
Total VBP (EUR/an)		6,615
Grad de ocupare		70%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		4,631
Total VBE (EUR/an)		4,631
Cheltuieli exploatare	10%	463
Venit net efectiv (EUR/an)		4,167
Total VNE (EUR/an)		4,167
Rata de capitalizare		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		41,675
rotunjit		41,670 €
		185,270 LEI



ANCP
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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



A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 31918
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. CF vechi: Nr. 14586 UAT Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 14586 UAT Resita)

TEREN intravilan

Adresa: Resita, Strada Sarmisegetuza

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: R208/ 10	Din acte: 219; Masurata: -	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: R208/ 10	Resita, Strada Sarmisegetuza	PUNCT TERMIC NR.47

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 31918
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
3568 / 01.01.1993	
Contract de vanzare-cumparare	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, unificare, recte cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 14586 UAT Resita)
1 STATUL ROMAN	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 31918
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



47 42

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 31918
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 14586 UAT Resita)

TEREN Intravilan

Adresa: Resita, Strada Sarmisegetuza

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: R208/10	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul Informatc.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:219; Masurata:-	-	-	R208/10	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: R208/10	constructii industriale si edilitare	Din acte:-; Masurata:-	Cu acte	PUNCT TERMIC NR.47

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

Prezentul extras de carte funciara 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. CS16984/19-06-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
21/06/2013

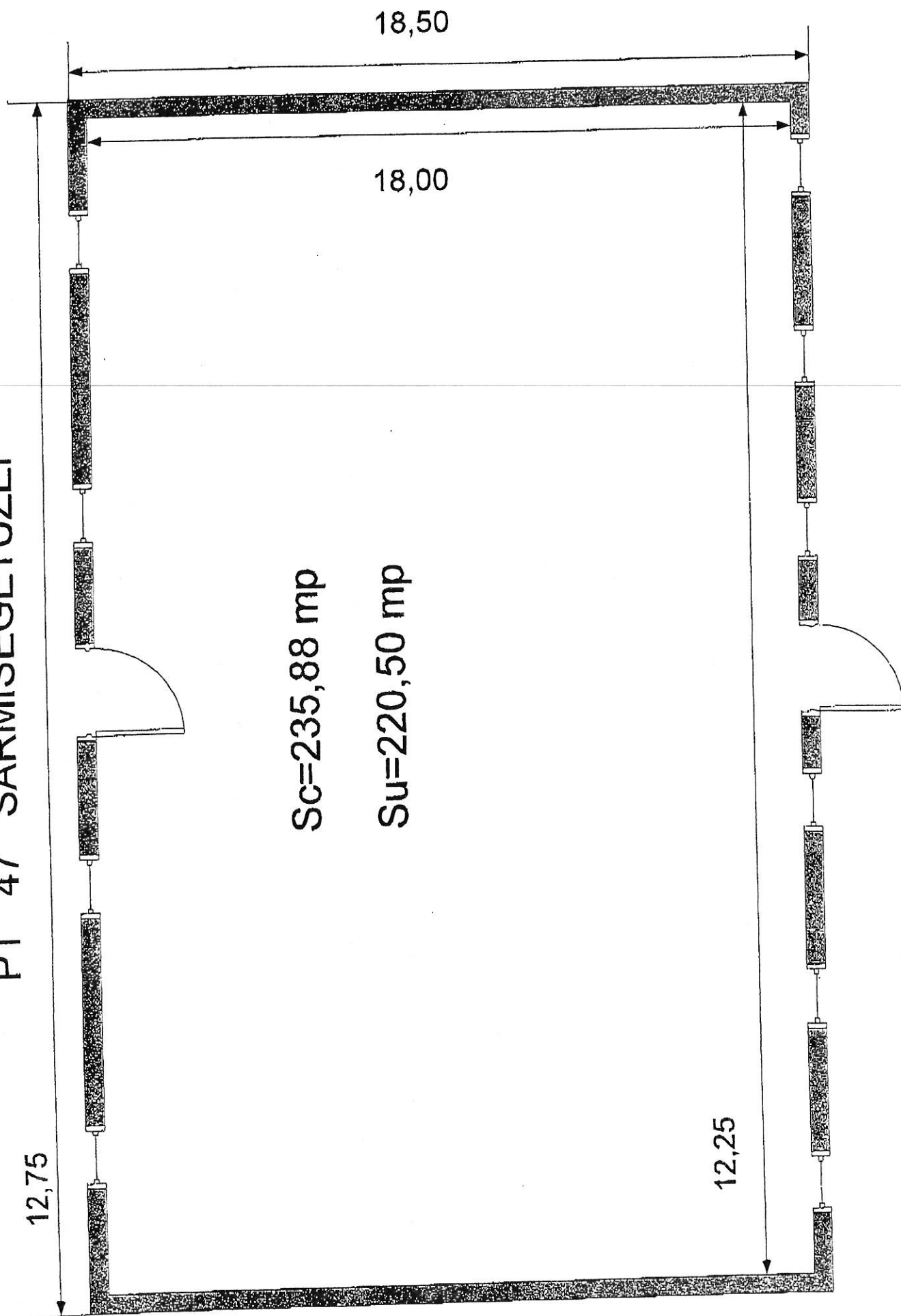
Asistent-registrador,
VALI NICOLAIE SUCIU

Data eliberării,
25/06/2013

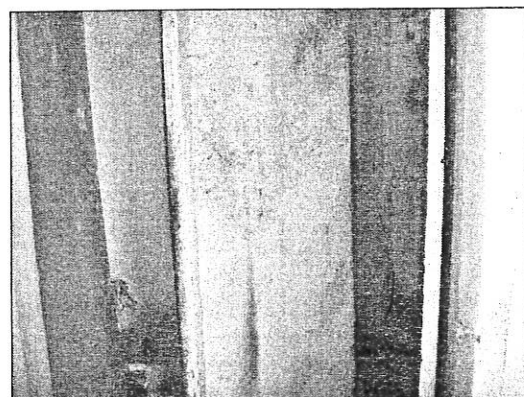
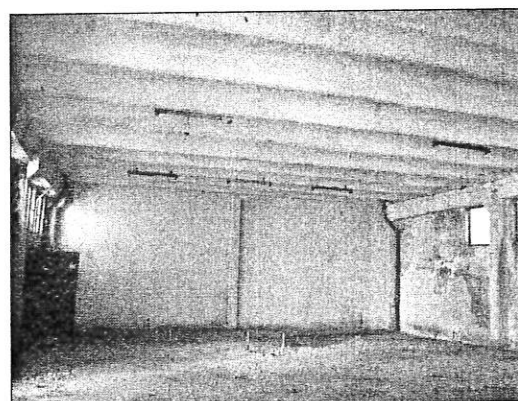
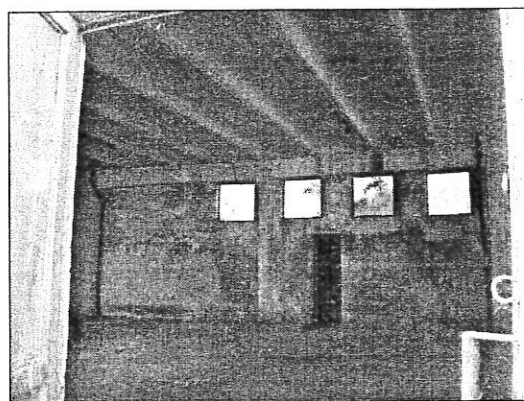
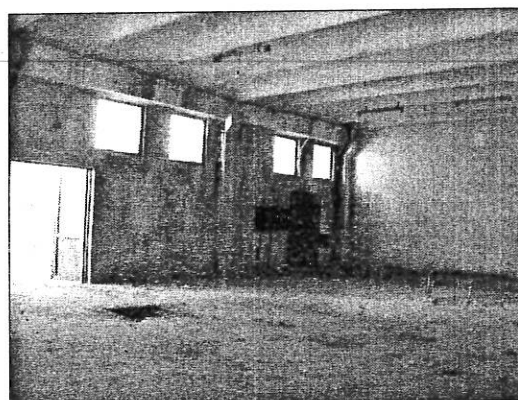
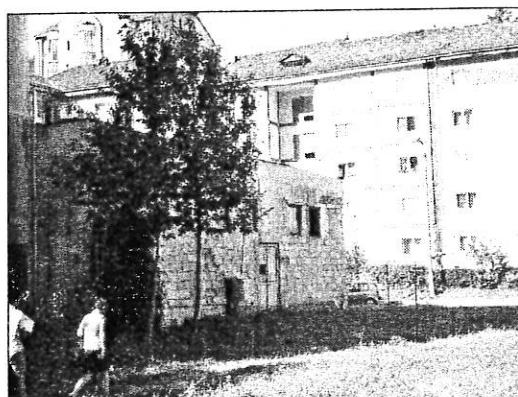
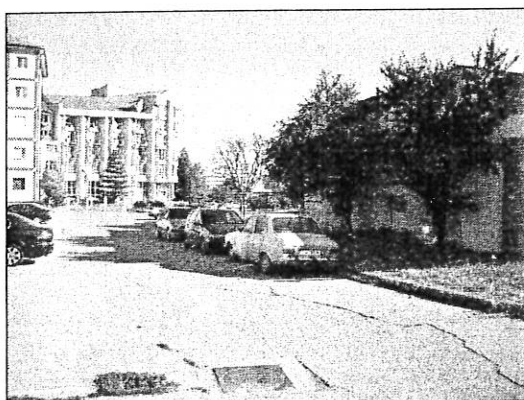
(semnătura)



PT 47 SARMISEGETUZEI



Punct termic nr. 47 – Resița, str. Sarmisegetuza (FN), județul Caraș-Severin:



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
***privind licitația publică pentru vânzarea spațiului construit
în suprafață de 220,50 mp și a terenului aferent în suprafață
de 219 mp înscris în CF nr.31918 Reșița, nr.cadastral C1
top.R208/10 a PT nr.47 situat în Reșița, str. Sarmisegetuza F.N***

Ofertanții interesați – persoane fizice și juridice ce doresc a participa la licitația publică cu strigare, pentru vânzarea spațiului construit în suprafață construită de 220,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 219 mp, situat în Reșița, str.Sarmisegetuza F.N organizată în conformitate cu prevederile H.C.L nr..... din2013 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) 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 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 19.070 , 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 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.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 19.070 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. Licitația publică va avea loc în ziua de, orele la sediul Primăriei Municipiului Reșița, str. P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1, Corp 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 și obiectul licitației.

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele :

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

b) oferta trebuie să fie fermă ;

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

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

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

f) licitația se va desfășura prin strigare, pornind de la prețul minim de 190.700 lei, preț stabilit conform raportului de evaluare, cu un pas minim 1907 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 nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

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

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

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri.:

a) dacă ofertantul își reține 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 Control și Evidență Patrimoniu va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător-Consiliul Local Reșița prin Serviciul Public –Direcția pentru Adm.Domeniului Public și Privat al Mun.Reșița 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 de2013, 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 Resita, str,Petru Maior nr.2, Bl.800,et.1,Registratura.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,
Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR
Crina Ioan

Director executiv
Coordonator
Biț Valeria

Serviciul pt.Administrarea Spațiilor Construite
Control și Evidență Patrimoniu
Coordonator
Schornig Carla

Serviciul Juridic, Executări silite,
Parcări cu plată, de reședință și
ridicarea mașinilor
Coordonator
Dragoescu Andreea

Compartiment Locuinte și Spații cu alta Destinație
Moraru Nicoleta

Președinte de ședință,
DURUȚ GABRIEL DUMITRU



Contrasemnează,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



CAIET DE SARCINI

privind licitația publică pentru vânzarea spațiului construit în suprafață de 220,50 mp și a terenului aferent în suprafață de 219 mp înscris CF nr.31918 Reșița, nr.cadastral C1,top.R208/10 a PT nr.47, situat în Reșița, str.Sarmisegetuza F.N

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Spațiul situat la adresa de mai sus este proprietatea Municipiului Reșița înscris în CF nr. 31918 Reșița , nr.cadastral C1 , top.R208/10 și este situat în Reșița, str.Sarmisegetuza.
- 1.2. Spațiul are suprafața utilă de 220, 50 mp , iar terenul aferent este de 219 mp.
- 1.3. Spațiul supus vânzării are un regim de înălțime P, fundație din beton , structură de rezistență : beton armat , închideri și compartimentări din BCA și cărămidă , acoperiș tip terasă cu învelitoare din tablă, pardoseli din beton și ciment , zugrăveli cu var,vopsea de ulei , tencuieli interioare și exterioare drișcuite, tâmplărie exterioara din metal.
- 1.4. Spațiul este racordat la rețeaua de energie electrică , apă și canalizare.

II. CARACTERISTICILE EVENTUALELOR INVESTITII

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

III. ELEMENTE DE PRET

- 3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 190.700 lei stabilit conform raportului de evaluare. În prețul vânzării nu este inclus TVA .

Câștigătorul licitației este obligat să achite contravaloarea imobilului integral.

- 3.2 Plata se va face înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.. SOLUTIONAREA 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 instituțiile abilitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată cu completările și modificările ulterioare.
- 5.3. Obținerea si plata tuturor avizelor tehnice definitive , necesare realizarii si functionarii investitiei , il privesc pe cumpărător .
- 5.4. Toate lucrările privind devierea rețelelor și utilităților din zona și racordarea la rețelele tehnico- edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.
- 5.5. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele licitației se pun la dispozitia solicitantilor, contra cost, dupa achitarea sumei de **400 lei**.

ORGANIZATOR,

PRIMAR,

Mihai Stepanescu

VICEPRIMAR,

Crina Ioan

Director executiv

Coordonator

Bilț Valeria

Serviciul pt.Administrarea Spațiilor Construite ,

Control și Evidență Patrimoniu

Coordonator

Schornig Carla

Serviciul Juridic , Executări silite,

Parcări cu plată , de reședință

și ridicarea mașinilor

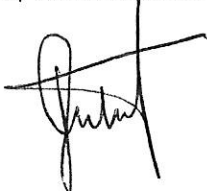
Coordonator ,

Dragoescu Andreea

Compartiment Locuinte si Spatii cu alta destinatie

Moraru Nicoleta

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DURUȚ GABRIEL DUMITRU




CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



