

ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 40
DIN 30.01.2020

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2020;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 6828/28.01.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 6829/28.01.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând extrasul de CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b;

Luând în considerare Certificatul de urbanism nr. 419/16.10.2019;

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 193/01.10.2019 întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L., pentru imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin;

Văzând prevederile HCL nr. 296/27.08.2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, 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;

În temeiul art. 108 lit. e, art.129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6, lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin.1, alin. 2 și alin. 4 și art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1- Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin, reprezentând domeniul privat al municipiului Reșița.

Art.2 – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică cu strigare în condițiile legii, a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin, conform Anexei nr.1, ce constituie parte integrantă a prezentei hotărâri;

Art.3 - Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 –Caiet de sarcini), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește raportul de evaluare nr. 193/01.10.2019, întocmit de SC Egon 2001 S.R.L pentru imobilul: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat

în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin și stabilește prețul de pornire al licitației la **150.000 euro** fără TVA, conform acestui raport de evaluare; TVA se aplică în condițiile legii.

Art.5- Se împuternicesc comisiile stabilite prin HCL 296/27.08.2019, cu modificările și completările ulterioare, să analizeze ofertele în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare a imobilului prevăzut la art. 1 și să soluționeze eventualele contestații;

Art.6- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în urma ajudecării licitației;

Art.7- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”.

Art. 8. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art.9- Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BORU MIHAIL ILIUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. art.108 lit.e , din OUG 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, *Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V- a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie :*

- *Date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ – teritoriale care le are în prprietate;*
- *Concesionate*
- *Închiriate*
- *Date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică*
- *Valorificare prin alte modalități prevăzute de lege.*

Art. 139, alin. 2:

Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reșița stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzarilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă imobilul: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin, prin organizarea unei proceduri de licitație publice cu strigare.

Prin vânzarea imobilului, municipiul Reșița urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.

Imobilul se vinde în intenția de a veni în sprijinul potențialilor antreprenori ce doresc să dezvolte în această zonă a municipiului o activitate comercială.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (construcții și teren) situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al municipiului Reșița.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Activitățile – Imobilul- poate fi valorificat pentru activități precum: spațiu casă de locuit. Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Dotarea cu utilități: Construcția: casă de locuit se află în proximitatea rețelelor de utilități.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea acestui spațiu: casă de locuit comercial sunt:

- atragera de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone comerciale compacte unde se afla localizat acest spațiu;
- crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragera capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale acestora;

Prețul adjudecat la licitație pentru acest imobil: casă de locuit se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației:

Tipul de licitație va fi licitație publică cu strigare.

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- oferanții se vor putea înscrie la licitație pentru acest imobil: casă de locuit;
- Cumpărătorul achită prețul integral anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 90 de zile.

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Compartiment Cadastru, Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic
Davidescu Daciana

PREȘEDINTE

BORU MIHAILA

SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul/ sediul în România, pentru a participa la licitația publică cu strigare, pentru cumpărarea a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin, proprietate privată a municipiului Reșița, organizată în conformitate cu HCL nr. 296/27.08.2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, 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, vor depune la sediul concedentului – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora _____, documentația de licitație pentru spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice cu strigare, în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR**1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:*****Pentru persoane fizice:***

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a **4500 euro** la cursul euro în ziua plății, reprezentând 3% din prețul de pornire al licitației și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
 - e) Certificat fiscal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș Severin.
 - f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
 - g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
 - h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a **4500 euro** la cursul euro în ziua plății, reprezentând 3% din prețul de pornire al licitației și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
 - e) Certificat fiscal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș Severin.

- f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de concedent cu documentele licitației;
- h) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- i) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- j) Certificat de înregistrare al firmei.

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

3. Licităția publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora ____ la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora ____, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

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

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

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

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

b) oferta trebuie să fie fermă;

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

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

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare -cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) licitația se va desfășura prin strigare, iar **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 150.000, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 150 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare; TVA se va aplica în condițiile legii

g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 3 pași față de prețul minim de pornire al licitației ;

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

II. GARANTII

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

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

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrace oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

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 în contul de trezorerie indicat.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția concedentului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de concesiune.

III. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin doi, în conformitate cu prevederile legii.*

În caz contrar licitația nu va mai avea loc, amânându-se pentru o altă dată. În acest sens se va încheia un proces-verbal de constatare.

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

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. , 21/2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița, cu modificările și completările ulterioare, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

17. *Eventualele contestații se vor depune la registratura - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, în termen de 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației.*

ORGANIZATOR

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu



Compartiment Cadastru, Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic
Davidescu Daciana

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL IULIAN



CONTRASEMNEATĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR IULIAN CORNEL

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Imobilul: teren și construcții, identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr. Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin

1.2. Spațiul: casă de locuit, situat la adresa de mai sus este proprietate privată a municipiului Reșița, conform extrasului de carte funciară;

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Spațiul administrativ/social se va utiliza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 419/16.10.2019.

2.1. Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

2.2. Se vor folosi în finisajul exterior materiale durabile din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

2.3. Amenajările exterioare vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

2.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate și protecția mediului, respectându-se normele PSI și cele sanitare.

2.5. Unde este cazul se vor prevedea soluții de deviere a rețelilor și utilităților existente în zonă, care vor fi executate și plătite de cumpărător.

III. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este contravaloarea în lei la cursul euro în ziua plății, a 150.000 euro și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare nr. 193/01.10.2019 întocmit de către SC EGON 2001 SRL și ținând cont de zona de amplasare, echipare tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. În prețul vânzării nu este inclus TVA, valoare ce va fi aplicată conform prevederilor legale.

4.2. Plata prețului vânzării terenului se va efectua **anterior** încheierii contractului.

4.3. Modul de achitare al prețului cat și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plata se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare.

IV. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestației, iar în cazul în care nu sunt mulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa instanțelor de judecată, conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

V. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

2. Nesemnarea de către câștigătorul licitației a contractului de vânzare – cumpărare atrage

după sine nălitatea adjudecării, iar suma achitată ca titlu de garanție de participare nu se va restitu. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză. Cumpărătorul va achita prețul integral

3. După vânzare, realizarea obiectivelor de investiții se va face numai pe baza unui proiect unitar legal avizat și aprobat și a autorizației de construcție emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

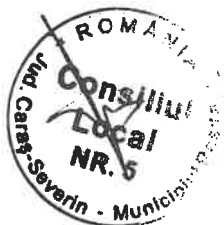
4. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe cumpărător.

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

6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de 50 lei.

ORGANIZATOR

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu



Compartiment Cadastru Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic
Davidescu Daciana

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL ILIUTĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
BUCUR LUCIAN CORNEL

C E R E R E

de participare la licitația publică cu strigare

S.C. _____ cu sediul în _____, str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data _____ CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării unui imobil (spațiu comercial) în Reșița, str. Traian Lalescu, nr. 18

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

C E R E R E

de participare la licitația publică cu strigare

Subsemnatul/a _____ posesor al BI/CI _____ seria _____
nr. _____ eliberat de _____ la data _____
CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____
_____ în vederea cumpărării unui imobil (spațiu comercial) în Reșița, str. Traian
Lalescu, nr. 18

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

D O C U M E N T E

PRIVIND LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE

PENTRU CUMPĂRAREA: imobilului: teren și construcții,

identificate în CF nr. 30081 Reșița, nr. Cadastral 1064, nr.

Top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b, situat în

Reșița, str. Cireșului, nr. 75, jud. Caraș-Severin



S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeș, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin
J 11 / 77 / 2001, C.U.I. R 13757568
Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX, Banca Transilvania, Suc. Resita
Cont nr. RO34FNNB006602494855RO01 Credit Europe Bank Romania SA
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita
Tel: fax/ 0255-212234
E-mail : egon2001@gmail.com

Consultanță economico – financiară

Evaluări proprietăți imobiliare

Evaluări bunuri mobile

Nr. raport: 193/01.10.2019

RAPORT DE EVALUARE

Imobil cu destinație comercială

„Centrul de zi MARIA”

Resita, str. Ciresului, nr.75 ,judetul Caras-Severin

Utilizator : U.A.T. Municipiul Resita

Proprietar: STATUL ROMAN

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului UAT Municipiul RESITA

01.10.2019

Către: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: Proprietate cu destinație comercială, constituită din:

- **Teren** în suprafața de 2.134 mp (din acte), înscris în CF 30081 Resita (nr.CF vechi 4938 Resita Montana), CAD 1064, nr.top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b
- **Construcție**, cu regim de înălțime P+1E, înscris în CF 30081 Resita (nr.CF vechi 4938 Resita Montana), CAD C1, nr.top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b

proprietatea **STATULUI ROMÂN**.**Adresa: Resita, Str.Ciresului, nr.75, Jud. Caras-Severin**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vânzării.

Evaluatorul autorizat EPI, EBM, VE Dumitru Doru Petrica, membru acreditat ANEVAR – EPI cu legitimația nr. 12378, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **01.10.2019**, este:

150.000 EUR, echivalent 712.700 LEI

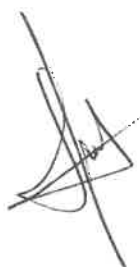
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Dumitru Doru Petrica – MAA-EPI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, VE-EPI

Membru Titular ANEVAR



1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului		01.10.2019	
Data inspectiei		22.08.2019. (Valoarea de piata este valabila in ipoteza in care starea proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii).	
Data evaluării		01.10.2019	
Evaluator autorizat		Dumitru Doru Petrica, Evaluator Autorizat MAA-EPI, EBM, EI, VE-EPI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate		Imobil cu destinatie comerciala	
Adresa proprietății		Resita, str.Ciresului, nr.75, judetul Caras-Severin	
Cartier / amplasare		LEND /Zona periferica a Municipiului Resita	
Cod postal		320012	
Anul construirii		1978 (conform declaratie reprezentant proprietar, la inspectie)	
Regim de înălțime		P+1E	
Utilități		Energie electrica (retea localitate-bransat), apa (retea localitate-bransat), gaz (retea localitate-bransat), canalizare	
Finisaje		Calitate medie	
Suprafete	Construcție	Ac	258 mp (conform releveu)
		Ad	475,54 mp (conform releveu)
		Au	356,38 mp (conform releveu)
	Teren	2.134 mp (conform extras de Carte Funciara), categoria de folosinta curti constructii	
Proprietar		STATUL ROMAN asupra teren si constructii	
Utilizare existentă		Proprietate cu destinatie comerciala de tip administrativ	
Curs de schimb valutar		4,7511 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		150.000 EUR	712.700 LEI
Dreptul de proprietate		Considerat deplin	
Sarcini înregistrate		Conform extras de Carte Funciara nr. 30081 Resita, asupra proprietatii nu sunt inscise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.	
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:	
		Str.Ciresului	Drum asfaltat Public

Observații speciale	-
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	Da. La data inspecției, pe terenul în suprafața de 2.134 mp (din acte) , CAD 1064, nr.top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b înscris în CF nr.30081 Resita (nr.CF vechi 4938 Resita Montana) era edificată o construcție anexă (magazie) regim de înălțime parter în suprafața utilă de 50,88 mp, suprafața construită de 62,27 mp (structura zidărie cărămidă, planșeu lemn, șarpanta lemn cu învelitoare tablă, tamplărie lemn cu geam dublu, pardoseli podele aminate, ușă intrare metal, edificată în 2013) neîntabulată. La data evaluării, construcția (magazie) a fost considerată anexă facilități pentru întreg amplasamentul. Acestea nu i s-a alocat o valoare de piață distinctă dar a fost evaluată în cadrul abordării prin cost prin aportul pozitiv pe care îl aduce întregului amplasament.

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
2. Certificarea evaluării	6
3. Termenii de referință ai evaluării	7
Obiectul evaluării	7
Adresa proprietății	7
Scopul evaluării	7
Client	7
Utilizatorul desemnat	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Baza de evaluare.	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluării	8
Data raportului	8
Procedura de evaluare	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspecția proprietății	8
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	8
Conformitatea evaluării cu SEV	8
Natura și sursa informațiilor	9
Responsabilitatea față de terți	9
Ipoteze	9
Ipoteze speciale	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
4. Prezentarea datelor	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament. Descrierea imobilului	12
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	13
Date privind impozitele și taxele	14
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
Analiza pieței imobiliare	14
5. Analiza datelor și concluziilor	19
Cea mai bună utilizare	19
Evaluarea terenului	21
Abordări în evaluare	21
Abordarea prin piață	22
Abordare prin venit	22
Abordare prin cost	23
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	23
6. Anexe	25

2. Certificarea evaluării

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă din partea unor specialiști în alte domenii;
- ✓ Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Dumitru Doru Petrica, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12378

Dumitru Doru Petrica – MAA
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, VE-EPI



3. Termenii de referinta ai evaluării

Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară cu destinatie comerciala
Adresa proprietății	Resita, str.Ciresului, nr.75, judetul Caras-Severin
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 , în vederea vanzarii .
Client	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Utilizatorul desemnat	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Proprietar	STATUL ROMAN asupra teren si constructie
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către STATUL ROMAN asupra teren si constructie, in baza documentelor avute la dispoziție.

Dreptul de proprietate asupra imobilului (teren si constructie) este înscris în Cartea Funciară nr. 30081 **Resita** (nr.CF vechi 4938 Resita Montana), **jud. Caras-Severin**, astfel:

- **Teren** in suprafata de 2.134 mp (din acte) , CAD 1064, nr.top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b
- **Constructie**, cu regim de inaltime P+1E, CAD C1, nr.top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (nr.cerere 38831/25.07.2019), asupra proprietății nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

Baza de evaluare.	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 <i>Cadrul general</i> și SEV 104 <i>Tipuri ale valorii</i> .
Tipul valorii estimate	

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018**.

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 01.10.2019 , data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2019 . Data evaluării este 01.10.2019 .
Data raportului	01.10.2019
Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspecția proprietății; ✓ stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului; ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 22.08.2019, de către evaluator autorizat Dumitru Doru Petrica, în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (01.10.2019) este cel afișat de BNR, și anume 4,7511 Lei/Eur .
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 – Implementare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv:

- ✓ Carte Funciară Nr. 30081 Resita, nr. cerere: 38831/25.07.2019;
- ✓ Plan de situație scara 1:500;
- ✓ Plan de încadrare în zona scara 1:2000;
- ✓ Relevu clădire P+1E scara 1:50;
- ✓ Relevu anexa (magazie) scara 1:100

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Standardele de evaluare a Bunurilor, editia 2018;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă.

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

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

Ipoteze

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Nu sunt

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor
Identificarea proprietății imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Dreptul de proprietate asupra imobilului (teren si constructie) este înscris în Cartea Funciară nr. 30081 **Resita** (nr.CF vechi 4938 Resita Montana), jud. **Caras-Severin**, astfel:

- Teren in suprafata de 2.134 mp (din acte) , CAD 1064, nr.top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b
- **Constructie**, cu regim de inaltime P+1E, CAD C1, nr.top 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/b

Adresa: Loc. Resita, jud. Caras-Severin.

Proprietar: STATUL ROMAN, asupra teren si constructii, in cota de 1/1

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire si climatizare, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în **Zona periferica rezidentiala si comerciala a municipiului Resita**, Cartier LEND, cu front stradal la str.Ciresului. Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa la prezentul raport.
- Tipul zonei: zona rezidentiala cu case tip P si P+1E.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (autobuz) și a autovehiculelor personale .
- Unități comerciale in apropiere: magazine de cartier

- Unități de învățământ: Nu
- Unități medicale: Da, cabinete medicale individuale
- Instituții de cult: Da
- Sedii de bănci: Nu
- Instituții guvernamentale: Da, Centrul Scolar pentru Educatie Incluziva PRIMAVARA
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: Da, Barzava
- Altele: Complex ATLANTIC, pensiunea GINA

**Informații despre
amplasament.
Descrierea
imobilului**

Proprietatea este amplasată în **Zona periferica a mun. Resita, cartier LEND.**

Zona studiata este una mixta, rezidential-comerciala, ocupata in principal de proprietati cu destinatie rezidentiala, case in zona existand si spatii comerciale amplasate in cladiri individuale.

Caracteristici fizice ale terenului:

- Suprafața terenului: 2.134 mp
- Deschiderea la stradă: str.Ciresului
- Dimensiuni: nu este cazul
- Topografie/relief: drept, partial in panta
- Formă: regulata
- Acces: din drum public asfaltat
- Utilități publice disponibile:
 - ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă (bransat)
 - ✓ Rețea urbană de apă: existentă (bransat);
 - ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - ✓ Rețea urbană de gaze: existentă (bransat);
 - ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă (bransat);
 - ✓ Rețea urbană de iluminat stradal: inexistentă;

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Str.Ciresului

Drum asfaltat

Public

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Comercialade tip administrativ
- Servituți de trecere: nu
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL

- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Cladire cu regim de înălțime P+1E

Imobilul a fost construit în anul 1978 (*conform declaratiei reprezentant proprietar prezent la inspectie*). Vârsta cronologică a construcției este de 41 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 41 ani.

Regim de înălțime: P+1E

Risc seismic: Nu cunosc

Suprafețele construcției:

- Sc= 258 mp (*conform releveu*);
- Sd= 475,54 mp (*conform releveu*)
- Su= 356,38 mp (*conform releveu*)

Clădirea- are următorul sistem constructiv:

- Fundații realizate din beton;
- Structura de rezistență este realizată din cadre de beton
- Pereți de compartimentare sunt zidarie caramida
- Pereți de închidere perimetrală sunt realizați din zidarie caramida
- Planșee din beton
- Acoperiș tip sarpanta lemn cu invelitoare tigla;
- Finisaje exterioare: tencuiele de exterior , zugrăveli normale, tamplarie lemn cu geam sticla, partial PVC cu geam termoizolant;

Date privind functionalul si utilizarea spatiului comercial :

- Functional: compartimentare conform relevee parter si etaj
- Utilizarea actuală: spatiu cu destinatie comerciala de tip administrativ si social cultural - liber

Finisaje interioare :

- Pardoseli din mozaic, parchet, gresie;
- Tamplărie exterioara: lemn, partial din PVC cu geam termopan;
- Tamplarie interioara: lemn
- Finisaje pereți interiori: vopseli si zugrăveli lavabile, placari cu faianta in grupurile sanitare;
- Calitatea finisajelor: mediu, partial cu degradari ale finisajelor;
- Starea tehnică a constructiei este bună.

Instalatii interioare:

- Instalatii si dotari electrice functionala.
 - ✓ corpuri de iluminat: iluminat fluorescent si incandescent;
 - ✓ aparate electrice.
- Instalatii si dotari termice –functional; CT proprie, corpuri radiante din otel;
- Instalatii si dotari sanitare: da, functionale;

- Instalatii de alimentare cu gaze: da, de la retea localitate;

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

**Date privind
impozitele și
taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

**Istoric, incluzând
vânzările
anterioare și
oferte sau
cotațiile curente**

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății nu sunt disponibile:

- ✓ Data: -
- ✓ Vânzător: -
- ✓ Preț vânzare: -

**Analiza pieței
imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii

Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip **comercial**.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- **Administrativ/Office**
- **Spațiu comercial/Street Retail.**

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea **comercială**.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de **tip comercial**.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** spatiu comercial
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de un singur utilizator;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele juridice, in general companii mici/mijlocii care au nevoie de spatii comerciale/doresc sa-si extinda activitatea;
 - **Calitatea construcției:** buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
 - **Caracteristicile dotarilor:** dotari aflate in conservare de calitate medie si superioara, specifice acestui tip de proprietate;
 - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in **Zona mediana a mun. Resita, cartier LEND;**
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate putine proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot eliberate intr-un timp relativ scurt, fie sunt libere in vederea inchirierii;
- **Proprietăți complementare :** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale (magazine), parcuri, proprietati rezidentiale;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de **tip comercial amplasate in cladire independenta**, situate in **Zona mediana a mun. Resita, cartier LEND.**

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii a rămas la același nivel. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, care doresc sa-si desfasoare activitatea in propria locatie.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută și vine din partea firme care doresc sa-si extinda activitatea.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, in vederea inchirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se confortul imobilului și de vechimea acestuia.

Concluzii privind **Cererea solvabila** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – suficienta, asezata pe un trend ascendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **Cererea pentru închiriere** – medie,
- **Potențialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoane juridice .
- **Interesul investitional:** este timid. Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriabile, localizate in lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un quantum cat mai mic;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete mici, adecvate specificului activitatii, amplasate in zone centrale sau semicentrala, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare si cele situate la marginea localitatii. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa locurilor de parcare.
- **Standarde de calitate:** in principal sunt cautate spatiile amenajate/modernizate, in detrimentul celor care necesita investitii importante imediat ce au fost achizitionate/inchiriate;
- **Dimensiunea proprietatii:** in general sunt solicitate unitati cu suprafete mai mici, adecvate specificului activitatii, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În

competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – scăzută, nu sunt semne ale creșterii.
- **oferta de închiriere** – ridicată, nu sunt semne ale creșterii;
- **stocul total disponibil** – insuficient, aflat în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate;
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 5 și 10%
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – între 4-6 euro/mp/lună;
- **gradul de ocupare** – în cazul închirierii este de **aprox. 83-90%**
- **oferta de vânzare teren liber**: nu este cazul

* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje și dotari;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează

piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere ridicată. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).
- În ce privește **inchirierea** putem spune că nr solicitărilor nu înregistrează modificări, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privința închirierii, putem remarca o piață a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabila în mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber - comercial.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redevoltarea terenului;
- 2) schimbarea utilizării actuale;
- 3) păstrarea utilizării actuale.

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redevoltarea terenului:

- Intrucat, pe de o parte, durata de viata economica a cladirii este departe de a fi expirata iar pe de alta parte costurile de demolare sunt substantiale, consideram ca o asemenea varianta nu este fezabila;

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Schimbarea utilizarii actuale nu este fezabila intrucat in urma analizei de piata a rezultat ca nu exista cerere in acest sens iar costurile de reconversie (in utilizare rezidentiala) sunt ridicate.

Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală identificata precum si prețurile în creștere pentru acest tip de proprietate susțin păstrarea utilizării actuale.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Administrativ	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de tip **comercial**.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită*, este cea actuală, de **proprietate imobiliară cu utilizare comercială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Având în vedere că suprafața de teren este aferentă construcțiilor tribună metalică, garaje și clădire VIP nu a fost adecvată aplicarea metodei comparației de piață sau a oricărei alte tehnici alternative de evaluare.

Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100

- Cadru general (**Abordarea prin piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost**) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (spatiu comercial la parter de bloc) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat **abordarea prin cost si abordarea prin venit**.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Abordarea prin piata nu a fost utilizata inrucat nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati similare disponibile in piata.

Abordare prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport a fost aplicată **metoda capitalizării directe**.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexa sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

150.000 EUR, echivalent 712.700 LEI

Abordare prin cost Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În anexa nr. 2 este prezentată aplicarea metodei **costurilor segregate**. În urma deducerii deprecierii cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net. Astfel valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

151.400 EUR, echivalent 719.300 LEI

**Analiza
rezultatelor și
concluzia asupra
valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață-analiza pe perechi de date	= nu s-a aplicat
Abordarea prin venit - capitalizarea directă	= 150.000 EUR
Abordarea prin cost	= 151.400 EUR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constatat că preponderent acest tip de proprietate se închiriaza în detrimentul tranzacționării, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării administrative de către chiriași. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin venit – capitalizarea veniturilor.

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin venit conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare. În aceste condiții cea mai potrivită metodă este capitalizarea veniturilor din cadrul abordării prin venit. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin venit, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

150.000 EUR, echivalent 715.700 LEI

la cursul valutar de 4,7511 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării

6. Anexe

Anexa 1 – Abordarea prin cost - Metoda costurilor segregate

Prezinta evaluarea constructiei aflate pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale - Editura Iroval 2009 + Indicii de actualizare 2019-2020". Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire – cost de inlocuire net

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

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și

nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și -nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;

- estimarea deprecierei cumulate;

- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

Metoda comparatiei unitare este cea mai utilizata metoda pentru determinarea costului de reconstruire sau a costului de inlocuire. Aceasta metoda consta in efectuarea de investigatii privind sistemul constructiv utilizat pentru cladirea supusa evaluarii, apoi selectarea din catalog a cladirii cu sistem constructiv similar, pentru care sunt prezentate costuri de reconstruire/mp, in functie de localizare (distanțe de transport si manopera orara) si de conditiile seismice ale zonei. Aceste valori sunt actualizate cu indici pentru modificarile suferite de costul de construire a elementelor si implicit a subsistemelor constructive, pentru fiecare an.

In continuare sunt prezentate fisele de calcul pentru estimarea valorii de piata a cladirilor prin abordarea prin cost - metoda comparatiei unitare.

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE													Anexa 1							
Cladire "Centru de zi MARIA"													Date privind proprietatea subiect:							
													suprafata teren (S _t)		2.134,00 mp					
													suprafata construita (A _c)		258,00 mp					
													suprafata desfasurata (A _d)		475,54 mp					
													data punerii in funct. (PWF)		1978 mp					
													cota TVA		19% la editarea catalogului					
													curs valutar BNR, la data evaluarii		4,7511 lei / eur					
Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Durata de viata	Suprafata constr. /dest.	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizator	Cost. Segregate		Cost de mp (Integral finalizat)	Cost de constructii		Costul lucrurilor realizate	mp/m								
						Brut	Net		Brut	Net										
													A	B	K	D	E	F	G	H
			[m ²]	[lei/mp]				[lei]	[%]	[lei]		[lei]								
1	Structura	7CLBTIPB	s	100	475,54	846,0 lei	1,7910	1,000	0,965	695.819 lei	0%	- lei	695.819 lei							
2	Finisaj	FICLTIPB	f	40	475,54	482,2 lei	1,4052	1,000	0,965	310.942 lei	0%	- lei	310.942 lei							
3	Instalatii electrice	IECLBTIPB	i	35	475,54	141,5 lei	1,6793	1,000	0,965	109.043 lei	0%	- lei	109.043 lei							
4	Instalatii sanitare	ISCLBTIPB	i	45	475,54	107,1 lei	1,8394	1,000	0,965	90.402 lei	0%	- lei	90.402 lei							
5	Instalatii incalzire	IVCLBTIPB	i	45	475,54	132,0 lei	1,3971	1,000	0,965	84.628 lei	0%	- lei	84.628 lei							
6	Invelitoare tigla	INVTIG	a	80	309,60	363,4 lei	1,2894	1,000	0,965	139.991 lei	0%	- lei	139.991 lei							
COST DE NOU (cu TVA)								1.430.320 lei		0 lei		1.430.320 lei								
								Integral finalizat		Rest de Executat		Rest Executat								
								1.284.398 lei		0 lei		1.284.398 lei								
								252.984 €		0 €		252.984 €								
								2528 lei/mp		0 €/mp		332 €/mp								
Alte constructii													0 mp X 0 €/mp(fara TVA)=		0 €					
													0 mp X 0 €/mp(fara TVA)=		0 €					
1. COST DE NOU stadiu actual (C _{st})				252.984 €		3. COST DE INLOCUIRE NET (C _{in} = C _{st} - D _{total})				338.147 €										
2. DEPRECIERE TOTALA (D _{total} = D _{fiz} + D _{funct} + D _{ext})				56%		142.897 €		4. PROFITUL DEZVOLTATORILOR P _d (% din C _{in})				0%		0 €						
2.1. Depreciere fizica (D _{fiz})				45%		115.024 €		5. CENTRALIZATOR CONSTRUCII				Unitar		Total / EUR		Total lei				
				recuperabila		0 €		Cladire "Centru de zi MARIA"				282 €		330.200 €		529.300 lei				
				nerecuperabila		115.024 €						0 €		0 €		0 lei				
2.2. Depreciere functionala (D _{funct})				0 €						0 €		0 €		0 lei		0 lei				
				recuperabila		0 €						0 €		0 €		0 lei				
				nerecuperabila		0 €						36 €		54.200 €		162.000 lei				
6. VALOAREA DE PIATA A TERENULUI (V _{ter})													36 €		54.200 €		162.000 lei			
REZULTATUL ABORDARII PRIN COST																				
2.3. Depreciere externa (D _{ext})				20%		27.839 €		V _{total} = C _{in} + P _d + V _{ter}				1.444.398 €		echivalent a		485.320 lei				

2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII					
(D _{TOTAL} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERA})					
2.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})					
115.024 €					
DEPRECIERE FIZICA	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENȚIE	COST CONSTRUCȚIE	COST REPARARE	COST RAMAS
RECUPERABILA (intretinere defectuoasa)	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei intretineri defectuoase			0 €	0,00%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	STRUCTURA				
	Pondere subsistemului in Costul de Nou	49%	10%	22%	20%
	Costul de nou al subsistemului	122.981 €	24.761 €	54.997 €	50.245 €
	Durata de viata [Dv]	100	80	40	41
	Varsta efectiva [Ve]	41	41	20	20
	Grad de uzura [Dv/Ve]	41%	51%	50%	49%
	Pondere uzura	19,93%	5,02%	10,87%	9,65%
	DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem cu viata scurta si viata lunga			45%	115.024 €

2.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA ($D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA\ RECOVERABILA} + D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA}$)		0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA - RECOVERABILA ($D_{FUNCTIONALA\ RECOVERABILA}$)		0 €
DEF. FUNCT. REC. care necesita ADAUGARE	(+) Cost de remediere/adaugare	0 €
	(-) Costul elementului dacă s-ar fi construit inițial	0 €
	(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA RECOVERABILA cauzata de o deficiente care necesita ADAUGARE	0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECOVERABILA (cauzata de o deficiente care necesita INLOCUIRE sau MODERNIZARE)	(+) Costul accesoriilor existente deja, care necesită înlocuire/modernizare	0 €
	(-) Deprecierea fizică aferentă componentei care necesită înlocuire/modernizare (estimat anterior)	0 €
	(+) Costuri pentru remediere: "demonțare	0 €
	"instalarea unor noi accesorii	0 €
	(-) Valoarea recuperabilă (dacă este cazul)	0 €
	(-) Costul accesoriilor noi (dacă ar fi instalat de nou)	0 €
	(=) DEPRECIERE FUNCT. RECOVERABILA pt. o deficiente care necesita INLOCUIRE sau MODERNIZARE	0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECOVERABILA (cauzata de o SUPRA-DIMENSIONARE)	(+) Costul componentei supradimensionate	0 €
	(-) Deprecierea fizică aferentă componentei supradimensionate (estimat anterior)	0 €
	(+) Costul pentru remediere (toate costurile asociate) SAU Valoarea pierderii cauzată de prezența elementului	0 €
	(-) Valoarea recuperabilă (dacă este cazul)	0 €
	(-) Costul elementului dacă ar fi instalat de nou (corect dimensionat)	0 €
	(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA RECOVERABILA datorata unei SUPRADIMENSIONARI	0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA ($D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA}$)		0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (cauzata de o DEFICIENTA)	Pierdere estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)	0 €
	Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect	10%
	(+) Pierdere capitalizată (VNE/c)	0 €
	(-) Costul elementului dacă ar fi fost inclus în estimarea costului nou	0 €
	(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA cauzata de o DEFICIENTA (lipsei unei componente)	0 €
DEF. FUNCT. NERECUPERABILA cauzata de o SUPRA-DIMENSIONARE	(+) Costul curent de reconstruire al componentei supradimensionate	0 €
	(-) Depreciere fizică deja atribuită	0 €
	(+) Valoarea prezentei a oricărui cost suplimentar al proprietății datorat prezenței supradimensionării	0 €
	(-) Valoarea adăugată	0 €
	(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA datorata unei SUPRADIMENSIONARI	0 €
2.3. DEPRECIERE EXTERNA ($D_{EXTERNA}$)		27.513 €
DEPRECIERE EXTERNA (cauzata de influente negative provenite din exteriorul terenului)	COSTUL DE NOU - determinat anterior	252.984 €
	VALOARE DE PIATA TEREN - conform comparatii directe	34.100 €
	RATA DE CAPITALIZARE	9,50%
	GRAD DE OCUPARE	80%
	RATA CHELTUIELOR DE EXPLOATARE	20%
	VENIT BRUT FEZABIL POTENTIAL ANUAL IN CONDITII NORMALE DE PIATA	42.560 €
	VENIT BRUT FEZABIL POTENTIAL LUNAR IN CONDITII NORMALE DE PIATA	3.547 €
	VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR LA DATA EVALUARI	1.782 €
	VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL LA DATA EVALUARI	21.383 €
	PIERDERE ANUALA BRUTA POTENTIALA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	21.177 €
	PIERDERE ANUALA BRUTA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	16.942 €
	PIERDERE ANUALA NETA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	19.570 €
	VALOAREA DEPRECIERII TOTALE EXISTENTE LA DATA EVALUARI	142.837 €
	DEPRECIERE FIZICA - calculata anterior ($D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECOVERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA}$)	115.024 €
	DEPRECIERE FUNCTIONALA - calculata anterior ($D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA\ RECOVERABILA} + D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA}$)	0 €
	VALOAREA DEPRECIERII EXTERNE EXISTENTE LA DATA EVALUARI	20% x 142.837 € = 27.513 €

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE													Anexa :			
Magazie		Date privind proprietatea subiect:														
		suprafata teren (S _T) 0,00 mp														
		suprafata construita (Ac) 62,27 mp														
		suprafata desfasurata (Ad) 62,27 mp														
		data punerii in funct. (PIF) 2013 mp														
		cota TVA 19% la editarea catalogului														
		curs valutar BNR, la data evaluarii 4,7511 lei / eur														
Nr. crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subsistemul	Durata de viata	Suprafata cons./dest. A	Cost unitar conf. catalog B	Indice actualizare K	Coef. Transp. D	Corectie Manop. E	Cost de nou (integral finalizat) F=ABDKDE	Taxa de executie		Costul lucrarilor real executate H=FM				
										G (%)	M=FG (lei)					
1	Magazie cu zidarie	GARAJBCA	s	100	62,27	316,3 lei	1,4246	1,000	0,965	27.077 lei	0%	- lei	27.077 lei			
2	Finisaj	B1S	f	40	62,27	54,9 lei	1,7272	1,000	0,965	5.698 lei	0%	- lei	5.698 lei			
3	Instalatii electrice	ELFT	i	35	62,27	40,0 lei	1,6601	1,000	0,965	3.990 lei	0%	- lei	3.990 lei			
4	Invelitoare tabla	INVTATZNO	a	80	74,72	76,2 lei	1,2496	1,000	0,965	6.866 lei	0%	- lei	6.866 lei			
5	Templarie	UMP2	f	40	1,00	562,0 lei	1,2412	1,000	0,965	679 lei	0%	- lei	679 lei			
COST DE NOU (cu TVA) (construcție integral finalizată & rest de executat & rest executat)										cu TVA		44.804 lei	0 lei	44.804 lei		
COST DE NOU (fara TVA)										Integral finalizat:		Rest de Executat:	Real Executat:			
										37.281 lei		0 lei	37.281 lei			
										7.836 €		0%	7.836 €			
										126 €/mp		0 €/mp	126 €/mp			
Alte constructii										0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=		0 €		
										0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=		0 €		
1. COST DE NOU stadiul actual (CIB)					7.836 €					3. COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})					7.368 €	
2. DEPRECIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZICA} +D _{FUNCTIONALA} +D _{EXTERNA})					9%					4. PROFITUL DEZVOLTATORULUI P _g (% din CIN)					0%	
2.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})					9%					5. CENTRALIZATOR CONSTRUCȚII					Unitar Total €/P Total lei	
					recuperabila					Magazie					126 € 7.100€ 34.100lei	
					nercuperabila										0€ 0€ 0lei	
2.2. Depreciere functionala (D _{FUNCTIONALA})															0€ 0€ 0lei	
					recuperabila										0€ 0€ 0lei	
					nercuperabila										0€ 0€ 0lei	
2.3. Depreciere externa (D _{EXTERNA})					0%					6. VALOAREA DE PIATA A TERENULUI (V _{teren})					0€ 0€ 0lei	
										REZULTATUL ABORDARII PRIN COST						
										V _{teren} = CIN + P _g + V _{teren}					7.368 € echivalent a 34.100lei	

2.

ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

2.1. DEPRECIERE FIZICA $(D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA})$

668

DEPRECIERE FIZICA	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENTIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMANUT
RECUPERABILA (întreținere defectuoasă)	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei întrețineri defectuoase			0 €	0,00%

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
Pondere subsistemului in Costul de Nou	61%	15%	14%	9%
Costul de nou al subsistemului	4.789 €	1.214 €	1.127 €	706 €
Durata de viata [Dv]	100	80	40	35
Valoarea efectiva [Ve]	6	6	6	6
Grad de uzura [Dv/Ve]	6%	8%	15%	17%
Pondere uzura	3,67%	1,16%	2,16%	1,54%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem. cu viata scurta si viață lunga				
668 €				

2.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})

2.3. DEPRECIERE EXTERNA (D_{EXTERNA})

Evaluarea terenului

Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate, in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

În cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **30-55 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața, deschidere, utilitati etc.

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de **16 EUR/mp** (Anexa)

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:				
1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresă, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.				
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.				
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.				
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.				
• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.				

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața (mp)	2134,00 mp	700 mp	850 mp	814 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	55 €/mp	33 €/mp	29 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curante	Curante	Curante	Curante
LOCALIZARE	Resita, Land, str. Ciresului	Resita, Muncitoresc, locație mai buna	Resita, zona Stavila, locație similara	Resita, Calea Timisoarei, locație similara
SUPRAFATA (mp)	2134,00 mp	700 mp	850 mp	814 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	comercial	comercial	comercial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	similar	similar	din drum pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan, partial in panta drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	gaz, apa, canalizare	proprietatii	proprietate	proprietate
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (nr. de telefon).				

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	2134,00 mp	700 mp	850 mp	814 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		55 €/mp	33 €/mp	29 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din plata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-5,5 €/mp	-3,3 €/mp	-2,9 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		50 €/mp	30 €/mp	26 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	30 €/mp	26 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	30 €/mp	26 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	30 €/mp	26 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	30 €/mp	26 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	30 €/mp	26 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Resita, Len d, str. Ciresului	Resita, Muncitoresc, str. Traian Lalescu	Resita, zona Stavila	Resita, Calea Timisoarei
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie similara	locatie similara
Quantum ajustare (%)		-40%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		-20 €/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		30 €/mp	30 €/mp	26 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	2134,00 mp	700 mp	850 mp	814 mp
Quantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-4 €/mp	-4 €/mp	-4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	comercial	comercial	comercial
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum principal asfaltat	similar	similar	din drum pietruit
Quantum ajustare (%)		0%	0%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	3 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan, partial in panta	drept	drept	drept
Quantum ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Quantum ajustare (€/mp)		-9 €/mp	-9 €/mp	-5 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	energie electrica, gaz, apa, canalizare	la limita proprietatii	la limita de proprietate	la limita de proprietate
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-45%	-45%	-35%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-13 €/mp	-13 €/mp	-9 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	16 €/mp	17 €/mp
Cheftuiri pt. aducare la stadiul de teren constructibil	nu	Numerar	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16,24 €/mp	16,24 €/mp	16,97 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	33,2€	13,4€	14,4€
Ajustare totala procentuale absoluta	(%)	67%	45%	55%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	2	3
VALOARE DE PIATA*		16 €/mp	34.100 €	echivalent a 162.000 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciun din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Reșita, Muncitoresc, str. Traian Leescu - locație mai bună (-40 %)

Co_B: Reșita, zona Ștefănița - locație similară

Co_C: Reșita, Calea Timisoarei - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A, cu suprafața mai mică, primește o justare de -15%

Co_B, cu suprafața mai mică, primește o justare de -15%

Co_C, cu suprafața mai mică, primește o justare de -15%

Astfel, pentru «suprafață» s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (comercial) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: similar - similar

Co_B: similar - similar

Co_C: din drum pietruit - inferior (10 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/REIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: drept - superior (-30 %)

Co_B: drept - superior (-30 %)

Co_C: drept - superior (-30 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (reieful) comparabililor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe

amplasament (fosa septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, functionand cu alte resurse (lemn, pelet, oil, GPL etc), se conduc la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, înseamnă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: la limita proprietății - similar

Co_B: la limita de proprietate - similar

Co_C: la limita de proprietate - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabililor (formă/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: similar -

B: similar -

C: similar -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul convectorilor proprietății în teren liber este o pensivă care se scade din valoarea amplasamentului. Astfel, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: Numerar - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Tinand seama de considerentele prezentate valoarea totala estimata a terenului supus evaluarii este:

V teren = 34.100 EUR, echivalent a 162.000 LEI

Valoarea rezultata din aplicarea metodei costurilor este valoarea constructiilor la care se adauga valoarea terenului. In concluzie, valoarea de piata a imobilului rezultata prin abordarea prin cost este (rotund):

Vcost = 151.400 EUR, echivalent 719.300 LEI
din care:

Nr.crt	Nr.corp	Denumire	Regim de inaltare	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. cad	Nr. CF	Valoare EUR	Valoare LEI
1	C1	Cladire "Centru de zi Maria"	P+1E	258,00	475,54	356,38	CAD C1, Top 587/d/52/b/4/a/4/ a/12/2/10/2/2/2/a /4/4b	30081 Resita	100.100	523.100
2		Magazie	P	62,27	62,27	50,88			7.200	34.200
3	Teren			2.134			CAD 1064, Top 587/d/52/b/4/a/4/ a/12/2/10/2/2/2/a /4/4b	30081 Resita	34.100	162.000

Anexa 2 - Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului generat de proprietate

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru castigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (VBP) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriiile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii comerciale similare in zona sunt la un nivel mediu de **4-6 EUR/mp**. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtenabile pentru proprietatea evaluata, de **5 EUR/mp /luna** .
- Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

- Venitul net efectiv (VNE) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul venurilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, asigurare, reparatii, etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 8,5-10% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chirilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

Rata de capitalizare utilizata pentru a fost estimata tinand seama de informatiile avute despre chirii si oferte de vanzare pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare din zona in care se afla imobilul evaluat, dar si de informatiile comunicate de **marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS)**, astfel s-a selectat rata de capitalizare **9,5%**.

1. BIROURI

- ✓ **COLLIERS** : Pentru piata din Bucuresti, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri Clasa A din punctul de vedere al calitatii cladirii indiferent de locatie si care au mai mult de 3000 mp inchiriabili.
 - ✓ **DTZ** : Pentru Piata de birouri, atat din Bucuresti, cat si din tara, informatiile sunt despre cladirile cu cele mai bune specificatii tehnice, unde s-a raportat cea mai mare chirie obtenabila.
 - ✓ **THE ADVISERS/KNIGHT FRANK**: Pentru piata din Bucuresti, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri Clasa A din punct de vedere al calitatii cladirii, indiferent de locatie si care au mai mult de 2000 mp suprafata inchiriabila.
 - ✓ **JLL**: Pentru piata de birouri, s-a raportat cea mai mare chirie obtenabila, in cea mai buna cladire din tipul de locatie, in conditii de piata.
 - ✓ **CBRE**: S-a raportat "Chiria Prime", care reprezinta chiria de piata care poate fi obtinuta pentru o unitate de dimensiuni standard (in concordanta cu cererea pentru fiecare in parte – 1000 mp pentru birouri), de cea mai buna calitate si in cea mai buna locatie din piata, la data raportarii. "Chiria Prime" ar trebui sa reflecte nivelul la care tranzactiile relevante sunt finalizate in piata la momentul respective, dar nu trebuie sa fie identice cu oricare dintre ele, in special in cazul in care nivelul tranzactiilor este limitat sau exista doar cateva oferte.
- In cazul oraselor primare, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri modern din fiecare oras, indiferent de locatie. In timp de Timisoara, Caras-Severin-Napoca, Iasi, Brasov ofera si cladiri modern de birouri, in Constanta, oferta de cladiri de birouri este compusa din spatii de calitate slaba.
- In cazul oraselor secundare, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri modern din fiecare oras, indiferent de locatie.



Colliers, The Advisers/Knight Frank/JLL/DTZ : Chiriile raportate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias (impozite, utilitatile si reparatiile sau cheltuielile aferente spatiilor comune si alte cheltuieli necesare pentru mentinerea si exploatarea proprietatii inchiriate). Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate chiriasilor prin "service charge" (incluzand, dar fara a fi limitate la categoriile listate mai sus).

NB: cheltuielile de capital raman in sarcina proprietarului.

Colliers, The Advisers/Knight Frank/ JLL/DTZ : Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului)

CBRE : Chiriile raportate sunt brute, urmand sa se analizeze cat se recupereaza prin "service charge" si totalul facilitatilor (luni fara chirie, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).

Pentru piata de birouri din Bucuresti, intervalele de chirii au fost estimate astfel :

Locatie	Central	Piata Victoriei
	Semi-central	Floreasca, Barbu Vacarescu, Piata Presei, Politehnica, Lujerului
	Periferic	Baneasa, Pacii, Pipera

- **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriată la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit aferent, ci reflecta pretul raportat.
- Estimările **ratelor de capitalizare** sunt bazate atat pe tranzactiile inchise in ultimii ani, cat si pe negocierile avansate.
- **Rata de capitalizare** este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.
- In cazul oraselor primare, doar cladirile moderne sunt atractive pentru investitori. **Rata de capitalizare** pentru aceste produse a fost estimate avand in vedere asteptarile investitorilor care ar fi interesati de achizitia unor astfel de proprietati in orasele analizate, precum si tranzactiile inregistrate in ultimii ani.
- In cazul oraselor secundare, au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimate o rata de capitalizare pentru acestea.

2. SPATII COMERCIALE

Pentru estimarea de chirii si rate de capitalizare au fost luate in considerare centrele comerciale care ofera o galerie comerciala de cel putin 5.000 mp si o ancora alimentara (supermarket sau hypermarket).

- ✓ **COLLIERS** : Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele principale din tara centrele comerciale au fost impartite in doua categorii (produse primare si secundare) in functie de performanta acestora.
- ✓ **JLL** : Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele principale din tara s-au luat in considerare doar produsele primare.
- ✓ **DTZ** : Pentru Bucuresti si orasele principale din tara s-au luat in considerare dar produsele modern (minim 5000 mp suprafata inchiriabila, unde suprafata supermarketului/hipermarketului nu depaseste suprafata galeriei comerciale)



- **Chirile** estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate prin "service charge".
 - **Chirile** raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).
 - **Chirile** estimate pentru centre comerciale reprezinta chirii medii pentru spatii de 100 mp amplasate la parter, ocupate de magazine de moda. Aceste valori nu sunt suficiente pentru a estima chiria medie pentru un centru comercial.
 - De asemenea, este important sa se tina cont de faptul ca aceste **chirii** variaza mult de la oras la oras in functie de puterea de cumparare existent, competitia si vadul comercial pentru fiecare centru comercial in parte.
 - ✓ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
 - ✓ **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit aferent, ci reflecta pretul raportat
 - ✓ **Rata de capitalizare** este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.
 - ✓ Pentru Bucuresti, dat fiind ca nu au fost tranzactii clasice de investitii cu produse primare, **ratele de capitalizare** au fost estimate luand in calcul atat asteptarile vanzatorilor, cat si cele ale investitorilor care ar fi interesati sa cumpere un astfel de produs, precum si tranzactii din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.
- Atat pentru orasele primare, cat si pentru orasele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzactiile inchise in ultimii ani, precum si avand in vedere asteptarile

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2019

CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 18,5 central: 14-17,5 semicentral: 12,5-15 periferie: 8-10	11 - 14	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	7.8%	Iasi: 3% Cluj Napoca: 5% Brașov: 7,5% Timișoara: 3%	5%-7%
Rata de capitalizare (%) *	7.00%	8% - 8,5%	9%-9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	80	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	6.50%	7,5%-8,00%	8,50%-9,50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4,1 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3 - 4 în funcție de suprafață	2,60 - 3,50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5.00%	5.50%	6.00%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8,25% - 9,25%	8,75% - 10,75%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

VALOAREA 1 Q2 2019 65

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2019

Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)		Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		Semicentral	14 - 16				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	10.75%	Timisoara, Iasi	8.50%	Sibiu & Targu Mures	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brasov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	7.00 - 7.50%	produse primare în Iasi, Cluj Napoca, Timisoara	8% - 9%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	8.00 - 9.50%				
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	65 - 75	produse primare	35 - 45	media pe centrele din țară	15 - 30
		produse secundare	45 - 55	produse secundare	15 - 20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.50 - 7.25%	produse primare	7.50% - 8.00%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.50%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.15-4.25	Brasov, Timisoara, Ploiesti, Arad, Pitesti	3.5 - 4.0	Sibiu, Craiova, Targu Mures	3.75 - 4.00
		> 3,000 mp	4.15-4.25	Constanta, Iasi, Cluj Napoca	3.5 - 4.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brasov	3%	Sibiu, Craiova, Targu Mures	n.a.
				Cluj Napoca, Timisoara	9%		
				Iasi, Constanta	n.a.		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.25%-8.75%	produse primare	8.50-9.00%	Sibiu, Craiova, Targu Mures	9.50-10.50%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2019

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Ultracentral: 15 - 19 Central: 14 - 17 Semi-central: 12 - 15	Iasi: 9 - 15 Cluj Napoca: 14 - 16 Brașov: 9 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 8 - 13	Sibiu: 7 - 11 Craiova: 8 - 12 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 8 - 10
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10% Timișoara: 5% Constanța: 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 15% Pitești: 10% Arad: 10%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00%	clasa A: 8.00 - 9.00%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	Ultracentral: 30 - 55 Central: 20 - 40 Median si periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 30 Timișoara: 15 - 30 Constanța: 12 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 20 Pitești: 10 - 20 Arad: 10 - 15
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8.50%	Artere comerciale principale: 8.00 - 9.00%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.50%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5	Iasi: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3 - 4.5 Timișoara: 3 - 4.5 Constanța: 3 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 4 Craiova: 3 - 4 Târgu Mureș: 2.5 - 3.5 Ploiești: 3 - 4 Pitești: 3 - 4 Arad: 2.5 - 3.5
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 10 - 15%	Sibiu: 10 - 15% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 12 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 9.50%	9.5% - 10.50%	10% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2019

Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mures, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central: 17 - 19 Semicentral: 12 - 15 Periferie: 8 - 11	11 - 14.5	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	8.4%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 5% Brașov: 6% Timișoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.25 - 8.75%	9.25%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70 - 80	35 - 40	25 - 30
Rata de capitalizare (%)	6.75%	7.75%	8.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	> 4.1 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.85 - 4.1 pentru suprafețe > 5,000 mp	3.75 - 4 în funcție de suprafață	3.4 - 3.95 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	3%	4%	n/a
Rata de capitalizare (%)	8.75%	8.75 - 9%	9.5 - 9.75%

66 VALOAREA

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2019

› Jones Lang LaSalle

Segment de piață	București	Orașe Primare (Iași, Cluj, Timișoara, Brașov)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18,5 Semicentral: 14 – 16 Periferie: 10 - 12	10 – 14	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	8.1%	Cluj: 5 – 6% Iași: 5 – 6% Brașov: 6 – 7% Timișoara: 5 – 6% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7.25%	8.00 – 9.25%	9,5 – 10,5%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	65 - 75	30- 35	20 -25
Rata de capitalizare	7.00%	7.75 – 8.50%	8.50 – 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 – 4.1 (suprafațe < 10,000) 3 - 3.5 (suprafațe > 10,000)	2.8 – 4.1 în funcție de suprafață	2.5 – 3.2 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	5%	10%	n/a
Rata de capitalizare	8.25%	9.00 – 10.0%	10.0 – 11.0%

VALOAREA | Q2 2019 88

✓ Sursa: Revista "Valoarea" nr. 23 din 06.2019, publicata de catre ANEVAR

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit. directe)		TOTAL
Suprafata utila (mp)	356 mp	356,38 mp
Chiria unitara lunara (€/mp/luna)		5,0 €/mp
Chiria lunara (€/luna)	1.782 €	1.782 €
Venituri brute potientiale VBP (€/an)		21.383 €
Pierderi din neocupare și necolectarea de chirii (%)		16,67%
Venituri brute efective din chirie (€/an)		17.819 €
Alte venituri (AV)		0 €
Total VBE (€/an)		17.819 €
CHELTUIELI DE EXPLOATARE		
- FIXE		
- Taxe proprietate	7.292 lei	1.535 €
- Asigurare	1.094 lei	230 €
- Altele	0 lei	0 €
- Subtotal cheltuieli fixe		1.765 €
- VARIABLE		
- Management	0,0%	0 €
- Administrator	0,0%	0 €
- Salarii personal intretinere	0,0%	0 €
- Utilitati spatii comune	5,0%	891 €
- Reparatii-intretinere	5,0%	891 €
- Altele	0,0%	0 €
- Subtotal cheltuieli variabile		1.782 €
Total cheltuieli de exploatare (€/an)	19,9%	3.547 €
Venit Net din Exploatare VNE (€/an)		14.272 €
Total VNE (€/an)		14.272 €
Rata de capitalizare		9,50%
Valoare (€)		150.233 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie	€/mp Su	€/mp
- amenajare	€/Spatiu	0 €
VALOARE ESTIMATA		150.000 €
		712.665 lei
	(€/mp Su)	421 €/mp
Teren in exces	mp	0 €
VALOARE DE PIATA	712.700 lei	150.000 €
(Metoda capitalizării venitului)		Curs Valutar BNR: 4.7523 lei/€

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT

CHIRIA DE PIATA	Au fost analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chirile solicitate de catre proprietari pentru imobile similare proprietatii subiect. In paralel au fost analizate si informatii publicate in studiile intocmite de mari companii specializate in domeniul imobiliar - CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. Aceste chirii sunt de tip triplu net, ceea ce inseamna ca toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chirile utilizate in cadrul prezentei abordari. Avand in vedere ca suprafata inchiriabila a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chiriasi, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtinabila o chirie de 1782 Eur/luna/proprietate. Conform informatiilor preluate de la proprietari si reprezentantii acestora, chirile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente cladirii, asigurarile cladirii, slocari precum si eventualele cheltuieli aferente spatiilor comune)."												
PIERDERILE DIN NEOCUPAREA SI NEOLECTAREA DE CHIRII	Gradul de neocupare si necolectare a chiriei a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica: analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete referitoare la gradele de neocupare si necolectare a chiriei, ale unor proprietati similare. Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chiriei de 16,67 %.												
RATA DE CAPITALIZARE	Rata de capit. (9,5%) a fost estimata functie de tipul proprietatii si piata specifica. Rezultatul este coerent cu studiile realizate de catre CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. In studiile publicate exista informatii concrete despre ratele de capitalizare din Bucuresti, Orase Primare (e.g.: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) si Orase Secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, P.Resti, Arad). Ratele de capitalizare pentru localitatile mici au fost estimate de catre evaluator prin ajustarea ratelor preluate din studiile de piata, in functie de tipul fiecarei localitati si piata specifica tipului de proprietate analizat. In fapt, din aceste studii se poate observa o crestere aproximativ liniara a ratei de capitalizare, in functie de tipul localitatii (primara, secundara s.a.m.d). <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipul localitatii</th> <th>Rata de capitalizare</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bucuresti</td> <td>8,75%</td> </tr> <tr> <td>Orase primare</td> <td>9,50%</td> </tr> <tr> <td>Orase secundare</td> <td>10,25%</td> </tr> <tr> <td>Orase teritiare</td> <td>11,25%</td> </tr> <tr> <td>Orase cuaternare</td> <td>11,75%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipul localitatii	Rata de capitalizare	Bucuresti	8,75%	Orase primare	9,50%	Orase secundare	10,25%	Orase teritiare	11,25%	Orase cuaternare	11,75%
Tipul localitatii	Rata de capitalizare												
Bucuresti	8,75%												
Orase primare	9,50%												
Orase secundare	10,25%												
Orase teritiare	11,25%												
Orase cuaternare	11,75%												
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	Conform uzantelor de pe piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele de proprietate (1% din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (care in mod uzual reprezinta un cost anual de cca. 0,15% din costul de nou, fizic depreciat). La acestea au mai fost adaugate cheltuieli legate de management, mentenanta si alte mici cheltuieli periodice.												

Preluand rezultatele din consideratiile prezentate anterior, rezulta valoarea de piata prin metoda capitalizarii veniturilor:

V venit = 150.000 EUR, echivalent 712.700 LEI

Anexa nr. 3 – Informații de piață

Date de piata (comparabile) teren

Comparabila 1

publi24.ro
o marca russmedia Contul meu  Favorite 

Cauta anunturi...

 Toate judetele

Publi24.ro / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vind teren casa 700mp resita. Caras-Severin, Resita  Vezi pe harta**39 500 EUR**

Validat din 30.09.2019 20:28:20

Specificatii**Suprafata terenului**700,0 m²**Front stradal**

25

Descriere imobiliara

Vind teren intravilan în Resita lângă AJOFM strada Traian Lalescu. Preț 55 euro mp. Relații tlf 0729535795.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0729535795

 Mesaj Fa oferta Vizualizari: 25 Raporteaza**Ovidiu** Telefon validat

Vezi toate anunturile

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-casa-700mp-resita/Oi6168720f547h5gei0i5e3f602406g3.html>

Comparabila 2

publi.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Teren intravilan, zona stavila, id 546

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

28 000 EUR

Valabil din 02.09.2019 13:06:31

**Specificatii**

Suprafata terenului	850,0 m ²	Front stradal	30
		Cod de identificare	546

Descriere imobiliara

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de teren, situat in zona Stavila cu urmatoarele caracteristici:

Suprafata 850 mp-

Utilitati: apa canalizare curent si gaz

Drum asfaltat

Front stradal 30 m

Terenul este plat imprejmuit cu panouri de gard.

Comisionul agentiei este de 2% din pretul de vanzare.

0722665522

Mesaj

Fa oferta

Raporteaza



Cosmin

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zona-stavila-id-546/8g52dihfg00978ii20gg4gh7705440d3.html>

Comparabila 3

publi24.ro
o marca rusmedia Contul meu  Favorite **Vand teren intravilan in zona rezidentiala resita, 814 mp** Caras-Severin, Resita  Vezi pe harta**24 000 EUR**

Valabil din 28.08.2019 06:07:13

Specificatii**Suprafata terenului** 814,0 m²**Descriere Imobiliare**

Vand teren intravilan in zona rezidentiala configurata (in spatele statiei de ambulanta) zona Calea Timisoarei 814 mp. conform extras CF., suprafata totala: 814 24.000 euro negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744641911

 Mesaj Fa oferta Vizualizari: 692 Raporteaza**Jumanca Daniel**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-zona-rezidentiala-resita-814-mp/7b0061707e6c6a50.html>

Comparabile suplimentare

**22 €**

Negociabil

Trimite mesaj

0745 606 769

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Julia

Pe site din apr 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

De vanzare teren in Moroasa I, aproape de Centrul Civic din Resita

Resita, judet Caras-Severin

Adaugat La 10:44, 13 septembrie 2019, Numar anunt: 169519941

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 764 m ²		

Proprietar, vand teren intravilan in suprafata de 1764 mp, categorie de folosinta curti constructii, situat in centrul Resitei, zona Moroasa I, intre strada Codrului si strada Ioan Poptelecan, cu acces din strada Ioan Poptelecan, la pretul de 22 €/mp. Terenul are acces la toate utilitatile. Informatii suplimentare la nr. de telefon 745606769

<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-in-moroasa-i-aproape-de-centrul-civic-din-resita-IDbthSB.html#d7583da126>

Cauta anunturi...

Toate judetele

Publi24.ro / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren de vanzare in resita

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

69 EUR

Valabil din 12.08.2019 21:43:22

Specificatii

Suprafata terenului	1800,0 m ²	Front stradal	19,00
Utilitati generale	Apa, Curent trifazic, Canalizare	Cod de identificare	intravilan

Descriere imobiliare

Terenul este situat in zona centrala a Resitei are 1800 mp 19m front stradal apa canalizarea si curentul sunt pe teren conducta de gaz metan la 20 m. Terenul este la orizontala si este liber de sarcini, suprafata totala: 1800, Front stradal: 19

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Canalizare

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724219454

Mesaj

Fa oferta

Vizualizari: 1021

Raporteaza



salajan nicolae

Vezi toate anunturile

Urmareste

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-resita/7b0161727e616b57.html>

Informatii suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: terenul este situat pe str. Crisan, in apropiere de Autogara, acces: drum neasfaltat, forma regulata: f.s 19 mp, destinatie rezidentiala sau comerciala. Pret: 69 euro/ mp negociabil.

Date de piata (comparabile) inchiriere



500 €

Trimite mesaj

0756 955 983

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

eddy

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

Spatiu comercial

Resita, Judet Caras-Severin

Adaugat La 20:33, 2 septembrie 2019, Numar anunt: 188578090

Imi place 0 Distribuie

Raporteaza

Anunt

Oferit de

Proprietar

Vanzare/Inchiriere

Inchiriere

Suprafata utila

64 m²

inchiriez spatiu comercial are centrala termica ,aer conditionat instalatie din cupru noua baie alarma .

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-IDcLfM6.html#dd0cb9e352>

 **lajumate.ro**

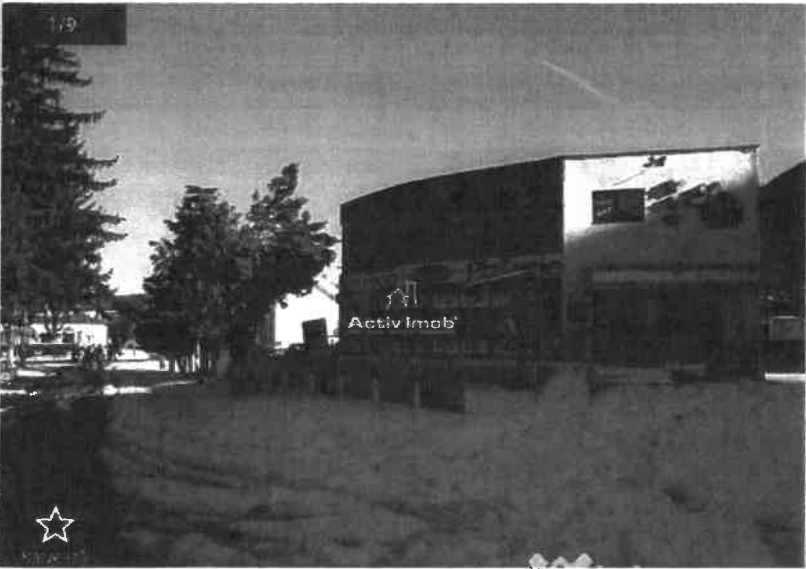
Autentificare Creare cont Ajutor [+ ADAGIATUL](#)

Resita Chirie Spatiu Com.Centru.

 **Resita, Caras-Severin**

 Acum 2 zile

1.500 EUR





 **Carmen Vlad**
COMPANIE

 **0747299251** 

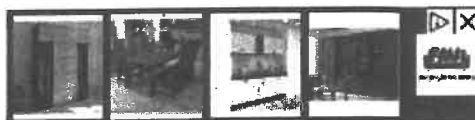
 **TRIMITE MESAJ**

 **SALVEAZĂ ANUNȚUL**





Zona	Central	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Spații comerciale	Suprafața utilă (m ²)	200

**BENEFICII PENTRU CLIENTII
ACESTEI OFERTE:****Compania ACTIV IMOB ROMANIA**

detine dreptul exclusiv de mediatizare a acestei proprietati, astfel intermedierea pentru inchiriere se va realiza doar prin si cu sprijinul acestela, chirasul avand garantia ca tranzactia se va finaliza in siguranta si legal. Va multumim si va felicitam ca ati ales **SIGURANTA TRANZACTIEI**.

1. Beneficii oferite de zona:

Proprietatea se afla in zona centrala pretabila pentru activitati de comert cu amanuntul gen Market Profi,cat si alt gen de activitatii ce se preteaza in zona cu trafic intens pietonal.

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

Proprietatea este constructie relativ noua formata din parter si etaj pe o fundatie de beton armat si structura din caramida avand o suprafata utila pe ambele nivele de cca 200 mp.si teren imprejurilor aferent proprietatii de cca 300 mp.cu destinatie de terasa sau parcare.

Parterul este prevazut cu bucatarie utilata complet conform normelor europene, camera tehnica, toaleta si sala de cca 100 mp.

Detine centrala termica,curent 220w si 380w,toate utilitatile,vitrine mari din termopan,gresle de calitate aplicata inclusiv pe scarile ce duc la etaj,toate intr-un desing modern si de calitate.

Suprafată totală: 245 m²**An finalizare construcție: 2000****Vitrină: 10 m****Stadiu construcție: Finalizat****Înălțime spațiu: 3 m****Număr încăperi: 5****Număr Grupuri Sanitare: 2****Posibilitate parcare: Da****Nr. locuri parcare: 10-20****Tip Imobil: Centru comercial**

<https://lajumate.ro/resita-chirie-spatiu-comcentru-9378255.html>

Resita, Caras-Severin
 Acum 4 săptămâni

1.000 EUR

Dana Suflea
 COMPANIE
 0723649843
 TRIMITE MESAJ
 SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Micro III	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Spații comerciale	Suprafața utilă (m ²)	120
Compartimentare	Decomandat		

ADRESA – Resita, B-dul

Republicii nr.23, sc 3, parter

LOCALIZARE- Micro 3, parter/10

SUPRAFATA CONSTRUITA - 120mp

DESCRIERE: Spațiu comercial intrare pe doua parti, geamuri termopan, gresie, centrala termica, grup sanitar

tel: 0749055087

<https://lajumate.ro/spatiu-comercial-micro-3-10248770.html>

Spatiu comercial de inchiriat cu 100 mp

🏠 Casa / Pavezi / Resita - Inchiriez 100 mp spatiu comercial - Resita, B-dul Republicii 21



Proprietar verificat

1.000 €

21 de ore în urmă

Distribuie

Imoradar24.ro

0763154330

Chat WhatsApp

Inchiriez 100 mp spatiu
comercial, Resita, B-dul
Republicii 21

Sesizează o problemă

Detalii

Băi:	1	Loc de parcare:	7
Suprafață utilă:	100 m ²	Comision:	Nu
Etaaj	Parter	Stadiul construcției:	Finalizat
Tipul încălzirii:	Centrală proprie	Tip spatiu:	Spații comerciale

Descriere

Inchiriez cu 10 Euro/mp 100 mp spatiu comercial vad comercial central excelent cu traditie comerciala din 1990 in Resita, B-dul REPUBLICII 21 (pe colt cu Alee Trei APE vezi FOTO) pe singura artera principala., vitrina stradala la bulevard-6ml, Inaltime spatiu =3ml, cu acces camion marfa, are toate dotarile necesare bunei functionari conforme cu normele UE, pretabil pentru orice domeniu de activitate.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/100-mp-spatiu-comercial-inchiriat-resita-27968298>

Spatiu comercial de inchiriat cu 600 mp

[🏠](#)
[Caras Severin](#)
[Resita](#)
[Calea Timisoarei](#)
[Spatiu Comercial](#)

DANSE IMOBILIARE

3.000 €

0741 [vezi numărul](#)

Agentie

3.000 €

Spatiu Comercial

Sesizează o problemă

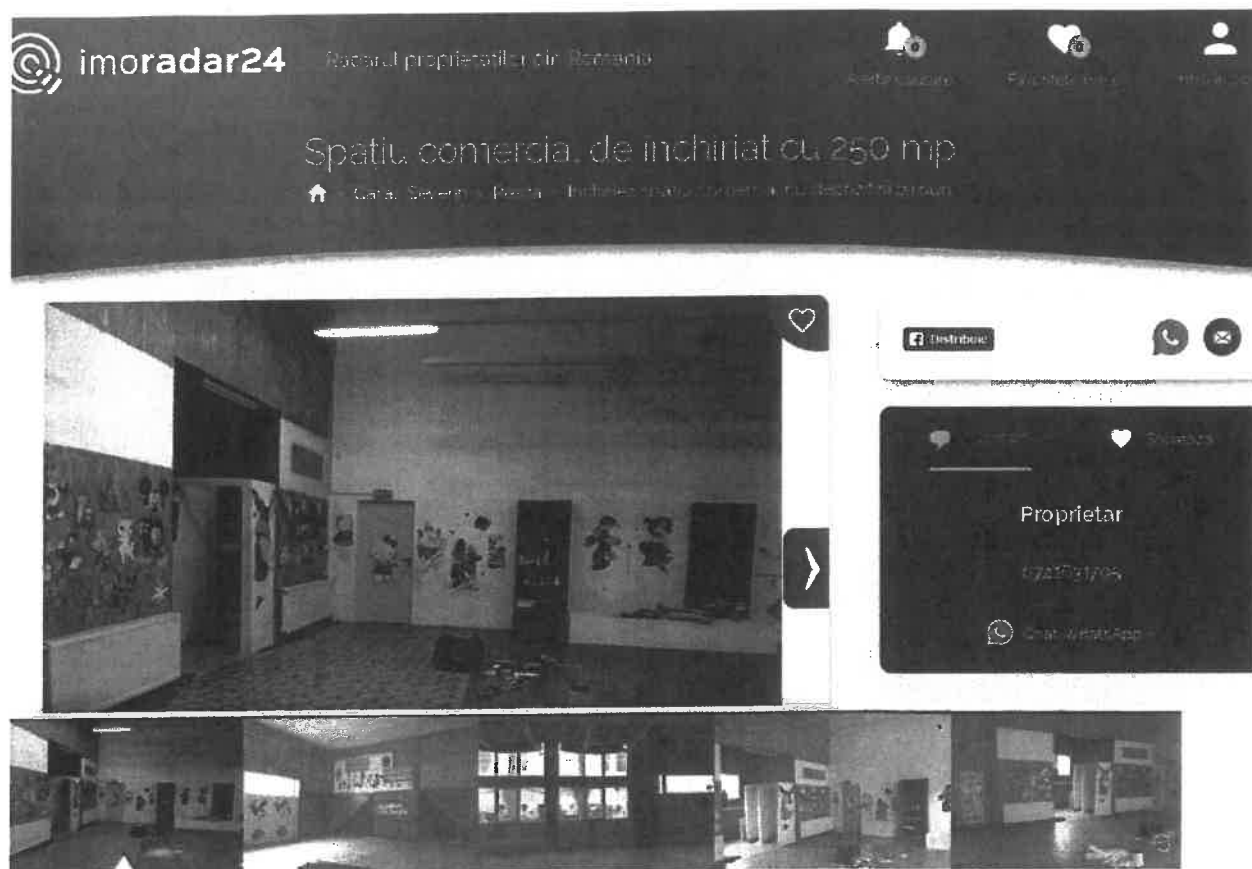
Detalii

Suprafață utilă:	600 m ²	Construit:	2017
Stadiul construcției:	Finalizat	Tip spatiu:	Spații comerciale
Etaaj	Nespecificat	Comision:	Da

Descriere

De inchiriat spatiu comercial situat la parter (are si subsol) in cladire noua pe Calea Timisoarei. Suprafata utila 600 mp. Nr terase: 0 Nr grupuri sanitare: 2 Suprafata construita: 630 mp Suprafata terase: 0 mp Suprafata curte: 0 mp Nr garaje: 0 Vicii cunoscute: Nr incaperi: 1 Link extern: <http://crm.imodanser.ro/spatiu-comercial-de-inchiriat-calea-timisoarei-resita-713.html> pretinchiriere: 3000 monedainchiriere: EUR pretinchiriereunitar: 5 monedainchiriereunitar: EUR Disponibilitate proprietate: imediat Alte detalii pret:

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-spatiu-comercial-inchiriat-calea-timisoarei-1-28053859>



Inchiriez spatiu comercial cu depozit
si birouri.

Sesizează o problemă

Detalii

Băi:	1	Suprafață utilă:	250 m ²
Comision:	Nu	Etaaj	Parter
Stadiul construcției:	Finalizat	Tipul încălzirii:	Centrală proprie
Tip spațiu:	Spații comerciale		

Descriere

Inchiriez spatiu comercial cu utilitati, birouri pe calea Timisorii, zona Dedeman. Pentru mai multe informatii sunati la telefon.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/250-mp-spatiu-comercial-inchiriat-resita-2-28854610>

Anexa nr.4 - Fotografii:
Acces, Vecinatati



Perspectiva imobil

Parter

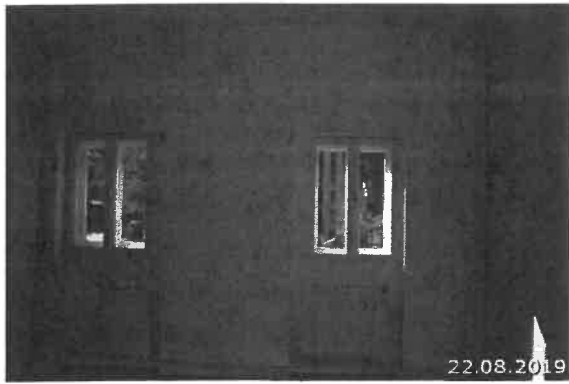


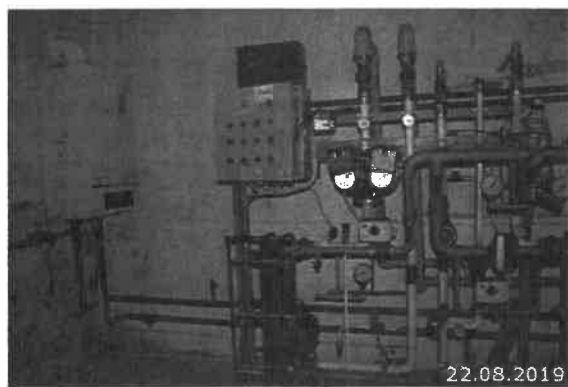
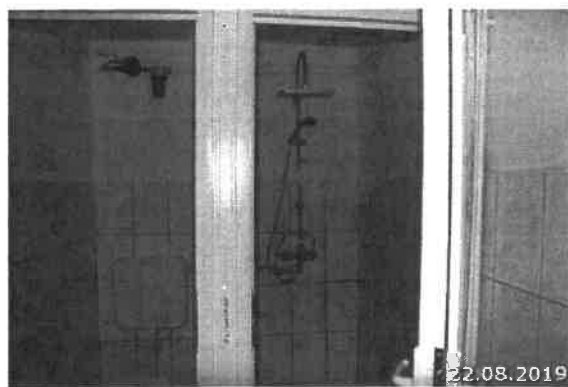
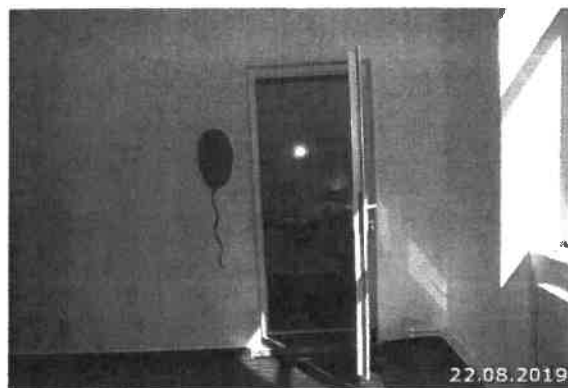
Teren





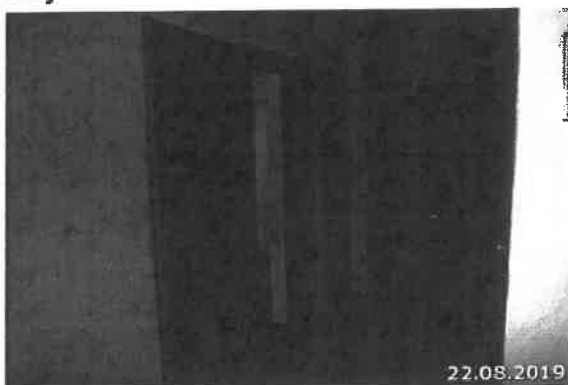
Cladire P+1E







Etaj



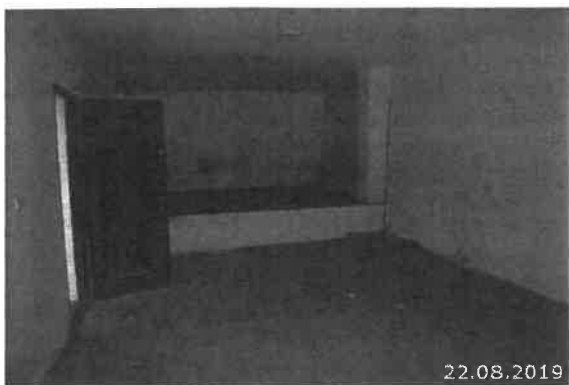




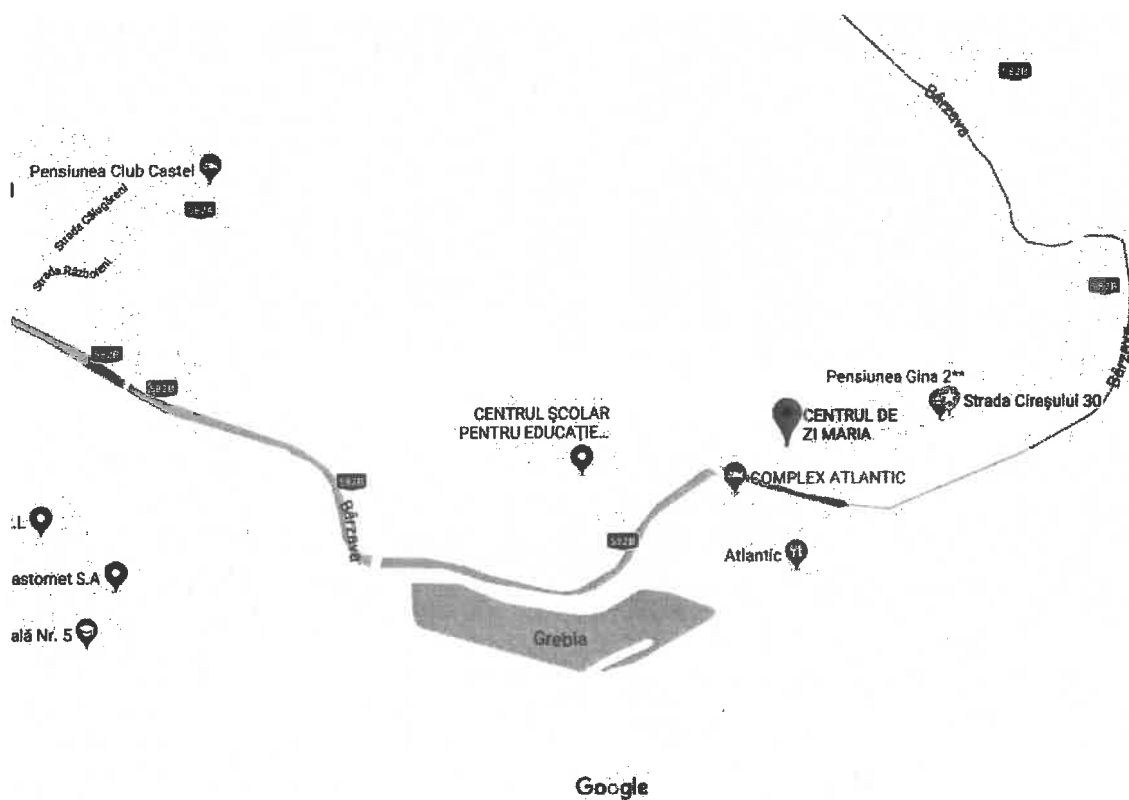
Pod



Anexa (magazie)



Anexa nr. 5 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



Anexa nr. 6 – Documente de proprietate și documentație cadastrală

