

STUDIU DE OPORTUNITATE

**STUDIU PRIVIND STABILIREA SOLUȚIEI OPTIME REFERITOARE LA
UN IMOBIL SITUAT ÎN COMUNA PESAC,**
*respectiv spațiul cu terenul aferent situat lângă Căminul Cultural Pesac înscris în C.F.
nr.400011-C1-U9 Pesac (Nr. C.F. vechi:3757, cu Nr.cadastral vechi: 300023-c1-u2),
având nr.cadastral 400011-C1-U9 reprezentând SAD 2, compus din 3 încăperi cu
4,29% pci și 75/1755 mp teren*

CAP. I. Date generale

1.1. Elaborator

UAT - COMUNA PESAC

1.2. Autoritatea contractantă

Consiliul Local al Comunei Pesac

1.3. Obiectivul studiului

Art.1. (1) Prezentul studiu are ca obiectiv stabilirea soluției privind administrarea unui bun imobil aflat în patrimoniul privat al Comunei Pesac și în administrarea Consiliului Local Pesac. Imobilul în cauză este situat în intravilanul comunei, imediat lângă Căminul Cultural Pesac și are o altă destinație decât cea de locuință, fiind înscris în **C.F. nr.400011-C1-U9 Pesac** (Nr. C.F. vechi:3757, cu Nr.cadastral vechi: 300023-c1-u2), având **nr.cadastral 400011-C1-U9** reprezentând **SAD 2**, compus din 3 încăperi cu 4,29% pci și 75/1755 mp teren. Imobilul se află în proprietatea Comunei Pesac, domeniu privat, conform extrasului de carte funciară (pct.B, partea II – Proprietari și acte: Comuna Pesac, domeniu privat, HCL nr.63/2009, încheiere nr.1691/02.02.2012).

(2) Acest imobil-spațiu provine dintr-o clădire foarte mare pentru care s-a realizat apartamentarea și dezmembrarea, viitorul proprietar al acestui spațiu dobândind și o cotă-parte de proprietate asupra terenului aferent.

(3) Ținând cont de starea avansată de degradare a acestui imobil care afectează în mod evident siguranța cetățenilor care circulă în preajma acestuia, dar și imaginea centrului comunei și luând în considerare posibilitățile financiare limitate ale bugetului local pentru a reabilita și consolida acest imobil, se justifică luarea măsurii vânzării acestuia prin licitație publică, organizată potrivit legii, însă cu respectarea categorică a unor cerințe privind regulile de amenajare a teritoriului și de urbanism. În acest sens, în caietul de sarcini vor fi prevăzute clauze privind:

- acoperișul, zugrăvelile și vopsitoriile exterioare; acestea trebuie să fie astfel încât imobilul, în ansamblul său, să arate ca un tot unitar, în concordanță cu arhitectura și aspectul Căminului Cultural Pesac, care este în imediata vecinătate a imobilului; deci, elementele de fațadă și culorile spațiului să fie similare celor ale Căminului Cultural Pesac; câștigătorul licitației publice, noul proprietar, va respecta criteriile stabilite mai jos:

- acoperișul: să fie din materialul și nuanța acoperișului Căminului Cultural Pesac;

- zugrăvelile exterioare: să fie în nuanțe ale Căminului Cultural Pesac.

- lucrările de reparații, înlocuiri ori reabilitări să fie astfel realizate încât să nu fie modificată calitatea și forma arhitecturală a elementelor de fațadă.

(4) Câștigătorul licitației publice, noul proprietar, va trebui să prezinte în prealabil Consiliului Local Pesac materialele ce urmează a fi folosite pentru reparații, înlocuiri ori reabilitări ale imobilului respectiv și să fie aprobate de acesta.

(5) Câștigătorul licitației publice, noul proprietar, va avea obligația, ca în termen de **1 an** de la data adjudecării să înceapă reparația fațadei și a acoperișului.

(6) Imobilul în cauză este spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, fiindu-i atribuită destinația de: spațiu comercial alimentar și/sau nealimentar, sediu/sedii de firme sau alte prestări servicii.

1.4. Cadrul legal

Art.2. Acest studiu este realizat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- *Legea nr.215/2001* privind administrația publică locală, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare;
- *Ordonanța Guvernului nr. 21/2002* privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005* privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- *Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății*, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- *Hotărârea Guvernului României nr.857/2011* privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele din domeniul sănătății publice, cu modificările și completările ulterioare;
- *Legea nr.50/1991* privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. Imobilul care urmează să fie vândut se află în proprietatea Comunei Pesac, domeniul privat, situat în intravilanul comunei, având o altă destinație decât cea de locuință, respectiv de: spațiu comercial alimentar și/sau nealimentar, sediu/sedii firme sau alte prestări servicii. Imobilul este evidențiat în **C.F. nr.400011-C1-U9 Pesac** (Nr. C.F. vechi:3757, cu Nr.cadastral vechi: 300023-c1-u2), având **nr.cadastral 400011-C1-U9** reprezentând **SAD 2**, compus din 3 încăperi cu 4,29% pci și 75/1755 mp teren.

CAP.II. Motivația vânzării:

Art.4. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri sunt următoarele:

- prevederile art.123 alin.2 din *Legea nr.215/2001* privind administrația publică locală-republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare, arată că imobilele (construcții și terenuri) proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot face obiectul unei vânzări, dar numai prin licitație publică, organizată potrivit legii;
- administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Pesac prin atragerea de investiții, dar și de venituri suplimentare la bugetul local, cu atât mai mult cu cât imobilul este poziționat într-o zonă centrală a localității, iar în prezent aspectul neplăcut și degradat aduce un prejudiciu de imagine comunei, dar și disconfort în oferirea unor servicii calitative; spațiul necesită investiții majore de reabilitare care urmează a fi făcute de către cumpărător pentru a se putea desfășura în viitor o activitate normală și eficientă în spațiul respectiv; investițiile de reabilitare sunt absolut necesare și depășesc cu mult valoarea actuală a imobilului din cauza condițiilor improprii în care se află acesta;
- crearea de noi locuri de muncă pentru locuitorii Comunei Pesac.

CAP.III. Elemente de preț:

Art.5. Prețul de pornire a licitației publice pentru imobilul în cauză este suma stabilită conform raportului de întocmit de S.C. Ircons Eval S.R.L., raport înregistrat la Primăria Comunei Pesac sub nr. 389/01.02.2018, respectiv suma totală de: **22.555 lei** (compusă din suma de 20.539 lei reprezentând valoarea construcției/spațiului și suma de 2.016 lei reprezentând valoarea terenului).

Pasul de strigare este de **50 lei**.

CAP. IV. Caracteristicile vânzării imobilului

Art.6. Crearea unei investiții care să cuprindă:

- activitatea specifică unui spațiu comercial alimentar și/sau nealimentar, sediu/sedii de firme sau alte prestări servicii, conform normelor europene;
- creșterea calitativă a nivelului de trai și evitarea degradării mediului înconjurător;
- dezvoltarea zonei prin crearea de locuri de muncă.

CAP.V. Modalitatea de vânzare a imobilului

Art.7. Procedura de vânzare propusă este prin licitație publică deschisă, modalitate prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta oferta sa.

Art.8. Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile cuprinse în Caietul de sarcini, anexă la P.H. nr.4/01.02.2018.

Art.9. Licitatia publică se va desfășura cu respectarea prevederilor art. 36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.b, ale art.45 alin.3 și ale art.123 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare.

CAIET DE SARCINI

privind

***VÂNZAREA UNUI IMOBIL SITUAT ÎN COMUNA PESAC,
respectiv a spațiului cu terenul aferent de lângă Căminul Cultural Pesac,***

**imobil aflat în proprietatea Comunei Pesac, domeniul privat, reprezentând spațiu cu altă
destinație decât cea de locuință și teren aferent, respectiv spațiu comercial alimentar și
nealimentar, sedii firme sau alte prestări servicii**

Dispoziții generale

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit pe baza legislației în vigoare și precizează condițiile minime în care se desfășoară licitația publică pentru vânzarea unui bun imobil aflate în patrimoniul privat al Comunei Pesac și în administrarea Consiliului Local Pesac.

Imobilul în cauză este situat în intravilanul comunei, în imediata vecinătate a Căminului Cultural Pesac și au o altă destinație decât cea de locuință, fiind înscris în **C.F. nr.400011-C1-U9 Pesac** (Nr. C.F. vechi:3757, cu nr. cadastral vechi: 300023-c1-u2), având **nr.cadastral 400011-C1-U9** reprezentând **SAD 2**, compus din 3 încăperi cu 4,29% pci și 75/1755 mp teren. Imobilul se află în proprietatea Comunei Pesac, domeniu privat, conform extrasului de carte funciară (pct.B, partea II – Proprietari și acte: Comuna Pesac, domeniu privat, HCL nr.63/2009, încheiere nr.1691/02.02.2012).

1. SCOPUL LICITAȚIEI

1.1. Vânzarea imobilului mai sus descris se va realiza prin licitație publică, organizată potrivit legii, iar vânzarea e determinată de faptul că imobilul care urmează a fi scos spre vânzare va aduce o creștere la venitul bugetului local al Comunei Pesac.

2. OBIECTUL LICITAȚIEI

2.1. Obiectul licitației este vânzarea imobilului mai sus descris, imobil care se află în proprietatea Comunei Pesac, domeniul privat și în administrarea Consiliului Local Pesac.

2.2. Prețul de vânzare se licitează avându-se în vedere prețul de stabilit prin raportul de evaluare întocmit de S.C. Ircons Eval S.R.L., raport înregistrat la Primăria Comunei Pesac sub nr. 389/01.02.2018, respectiv suma totală de: **22.555 lei** (compusă din suma de 20.539 lei reprezentând valoarea construcției/spațiului și suma de 2.016 lei reprezentând valoarea terenului).

Pasul de strigare este de **50 lei**.

Licitația va avea loc la sediul Primăriei Comunei Pesac, nr.360, Județul Timiș și va respecta prevederile art.123 alin.1 și 2 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Hotărârii Consiliului Local Pesac nr.12/16.02.2018. Termenul limită de predare a documentelor, precum și data și ora desfășurării licitației se vor stabili prin dispoziție a primarului Comunei Pesac. Informații suplimentare se pot obține la telefon/fax: 0256-382888.

3.CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

3.1. Poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică care acceptă condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

3.2. CONDIȚIILE SUNT :

Cei care doresc să participe la licitație, au următoarele obligații:

1. să depună o cerere de înscriere la primărie; persoanele fizice trebuie să depună copie după actul de identitate, precum și Certificatul fiscal pentru dovedirea bonității fiscale; persoanele juridice trebuie să depună actele firmei în copie xerox, precum și delegația reprezentantului legal al acesteia și o copie xerox de pe actul de identitate, precum și Certificatul fiscal pentru dovedirea bonității fiscale;
2. să depună documente constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local al Comunei Pesac;
3. să constituie o **taxă de garanție de 200 lei**, care se restituie pentru cei declarați necâștigători; solicitanții înscriși, dar care nu se prezintă la licitație, pierd garanția; garanția se achită până la data licitației, respectiv cu 30 de minute înainte de începerea licitației; celui declarat câștigător i se reține taxa ca avans la prețul la care a adjudecat bunul, iar dacă nu achită contravaloarea integrală a bunului la termenul stabilit în caietul de sarcini, pierde taxa de garanție, pierde dreptul asupra bunului adjudecat și se va organiza o nouă licitație, la aceasta nemaiavănd dreptul să participe; chitanța cu plata taxei de garanție se va anexa la cerere, ca o

condiție esențială de participare la licitație; garanția se depune în lei la casieria instituției sau prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Pesac, cod fiscal 23062754, cont nr. RO94TREZ62721150250xxxxx deschis la Trezoreria Sânnicolau Mare, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea imobilului respectiv;

4. să plătească o **taxă de participare** la licitație în sumă de **200 lei** care reprezintă cheltuieli de publicitate, rechizite, organizare a licitației, cu obligativitatea ca la cererea de înscriere să anexeze chitanța care dovedește achitarea taxei de participare; taxa de participare se poate achita până la data licitației, respectiv cu 30 de minute înainte de începerea licitației, constituind venit la bugetul local;
5. alte documente solicitate de organizatorul licitației;
6. participanții la licitație vor cumpăra **caietul de sarcini la prețul de 200 lei**; acesta poate fi găsit la sediul primăriei, zilnic, de luni până vineri, între orele 8,00-16,00; participanții vor depune și chitanța din care reiese că au achiziționat prezentul caiet de sarcini. În cazul participanților care au cumpărat caietul de sarcini imediat înaintea licitației, există posibilitatea să se amâne licitația cu 30 de minute, pentru a se acorda timpul necesar studierii caietului de sarcini.

3.3. CONDIȚII SUPLIMENTARE pentru adjudecarea imobilului

Câștigătorul licitației publice va avea următoarele obligații:

- să respecte toate cerințe privind regulile de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și cele privind respectarea normelor de mediu;

- să înceapă reparația fațadei și a acoperișului **în termen de 1 an** de la data adjudecării; în acest sens, aceștia sunt obligați să prezinte, **în prealabil**, Consiliului Local Pesac materialele care urmează a fi folosite pentru reparații, înlocuiri ori reabilitări ale imobilelor respective și, ulterior, să obțină **aprobarea scrisă** a consiliului local, astfel încât imobilele, în ansamblul lor, să arate ca un tot unitar, în concordanță cu arhitectura și aspectul Căminului Cultural Pesac; elementele de fațadă și culorile spațiilor să fie similare celor ale Căminului Cultural Pesac; astfel, vor fi respectate criteriile stabilite mai jos:

- acoperișul: să fie din materialul și nuanța acoperișului Căminului Cultural Pesac;
- zugrăvelile și vopsitoriile exterioare: să fie în nuanțe ale Căminului Cultural Pesac.

- să realizeze lucrările de reparații, înlocuiri ori reabilitări astfel încât să nu fie modificată calitatea și forma arhitecturală a elementelor de fațadă;

- să respecte destinația imobilului în cauză, respectiv aceea de: spațiu comercial alimentar și/sau nealimentar, sediu/sedii de firme sau alte prestări servicii.

În cazul nerespectării uneia sau a mai multor condiții din cele mai sus menționate, contractul de vânzare se va rezilia de drept, fără intervenția instanței judecătorești și, în acest sens, fără ca adjudecatarul licitației, cumpărătorul, să mai aibă vreo pretenție de orice natură izvorâtă din contractul de vânzare, față de vânzător.

4. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI PUBLICE

4.1. (1) Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capabilitate și cererea de participare la licitație.

(2) În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

(3) Comisia de licitare stabilește fișa participanților, pe baza documentelor depuse și în ordinea cronologică a înregistrării cererilor de înscriere în registrul de evidență a Primăriei Comunei Pesac.

(4) Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor în funcție.

(5) Licitația publică este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 participanți care oferă prețul de pornire la licitație**.

(6) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

(7) Înainte de începerea licitației, documentele depuse vor fi verificate de către membrii comisiei, urmând ca aceștia să consemneze în scris cele constatate.

(8) Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a fișei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(9) Se admit ca participanți la licitație, solicitanții care îndeplinesc condițiile din prezentul caiet de sarcini.

(10) La desfășurarea licitației prin **metoda ofertei directe** se întocmesc următoarele acte:

- fișa participanților;
- fișa de licitare;
- procesul-verbal de adjudecare.

(11) **Prețul de strigare** este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de S.C. Ircons Eval S.R.L., raport înregistrat la Primăria Comunei Pesac sub nr. 389/01.02.2018, respectiv suma totală de: **22.555 lei** (compusă din suma de 20.539 lei reprezentând valoarea construcției/spațiului și suma de 2.016 lei reprezentând valoarea terenului). **Pasul este de 50 lei.**

(12) Participanții la licitație, în ordinea fișei de participare, oferă pasul sau o sumă ce depășește pasul, în aceste condiții pentru următorul ofertant, prețul oferit este preț câștigat, de la care oferă din nou pasul sau o sumă care depășește pasul.

(13) Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și pasul de licitare stabilit.

(14) Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

4.2. Nu se poate face o ofertă sub valoarea pasului, indiferent de oferta anterioară.

4.3. Cel care se retrage de la licitație depune **o cerere** la comisia de licitare, menționând prețul la care s-a ajuns la licitație și va scrie în fișa de participare, în dreptul său, la poziția de strigare « mă retrag » și va semna.

4.4. Următorul participant va face oferta pornind de la prețul oferit anterior retragerii celui dinaintea sa, care s-a retras.

4.5. Licitația se încheie când mai rămâne un singur ofertant ce a oferit ca și consecință, ultima sumă, devenind suma adjudecată.

4.6. Între oferte se acordă timpul rațional de gândire, iar participanții pot solicita lămuriri de la membrii comisiei de licitare, cu privire la obiectul licitației și la nivelul prețului la care s-a ajuns.

Se declară câștigător participantul care a oferit suma cea mai mare, iar ceilalți s-au retras din licitație.

5. CONDIȚII DE ADJUDECARE

5.1. Imobilul va fi adjudecat de cel care a oferit ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație. Ultimul ofertant care a oferit prețul cel mai mare, este declarat câștigător și va da o **declarație** din care să reiese că acceptă prețul, că acceptă să plătească avansul, reprezentând taxa de garanție și se obligă ca în termen de 60 de zile de la data adjudecării imobilului, să achite diferența de preț, sub sancțiunea anulării licitației, având ca și consecință pierderea taxei de garanție, a taxei de participare și interzicerea de a participa la o altă licitație având același obiect.

5.2. Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei prezenți și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatului licitației.

5.3. Contractul de vânzare se va încheia la data achitării integrale a prețului stabilit în urma licitației și consemnat în procesul verbal de adjudecare.

5.4. Nesemnarea de către adjudecatul licitației a contractului de vânzare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de participare nu se va restitui. De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

6. MODALITATEA DE ACHITARE A BUNULUI ADJUDECAT ȘI DE ÎNCHEIERE A PROCEDURII

6.1. (1) Prețul de vânzare al imobilului în cauză, preț stabilit în urma licitației prin procesul verbal de adjudecare va fi achitat de către cumpărător, la data semnării contractului de vânzare.

Cumpărătorul va achita integral și cheltuielile efectuate cu evaluarea imobilului, conform facturii emise de evaluatorul S.C. Ircons Eval S.R.L., la data semnării contractului de vânzare, la casieria primăriei.

(2) Plata se va face la casieria primăriei sau prin ordin de plată emis de cumpărător depus în contul Comunei Pesac, cod fiscal 23062754, cont nr. RO94TREZ62721150250xxxxx deschis la Trezoreria Sânnicolau Mare și se va efectua în lei.

6.2. Taxa de garanție reprezintă un avans plătit și se scade din prețul integral de vânzare al terenului.

6.3. Taxele ocazionate cu încheierea contractului de vânzare vor fi suportate de către cumpărător.

6.4. Demersurile privind intabularea în coala C.F. îi revin cumpărătorului.

7. ALTE PREVEDERI

7.1. (1) În cazul în care bunul scos spre vânzare nu este adjudecat de nici un participant, anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

(2) A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **un ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

(3) În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare.

(4) Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

(5) A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **un ofertant.**

(6) La cea de-a treia licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează o ofertă de cumpărare de cel puțin 90% din prețul de pornire.

7.2. Împotriva actelor întocmite de comisia de licitare se poate face contestație, la judecătoria competentă teritorial, respectându-se procedura prealabilă de a depune o contestație la comisie, în termen de 15 zile de la adjudecare și în caz de nesoluționare, ori când contestatarul este nemulțumit de soluție, plângerea se depune la instanța de judecată, în termen de 30 de zile de la adjudecare sub sancțiunea decăderii din termenul de contestare.

7.3. Prețul **caietului de sarcini este de 200 lei** și se va achiziționa până la data desfășurării licitației, existând posibilitatea ca în cazul unor participanți care au cumpărat caietul de sarcini înaintea licitației, să se amâne licitația cu 30 minute, pentru a se acorda timpul necesar studierii caietului de sarcini.

7.4. Licitația este publică, dar nu pot participa la licitație decât cei care au achiziționat caietul de sarcini, au achitat toate taxele și cunosc și îndeplinesc condițiile de desfășurare ale licitației.

ATENȚIE!

Vânzătorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele diferențe de suprafață, prețul de vânzare fiind ferm și stabilit pentru întregul obiectiv.

Cade în sarcina cumpărătorului întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în cartea funciară.

RAPORT DE EVALUARE

SC IRCONS EVAL SRL
Timișoara, str. Dragalina, nr. 16, SAD. 1, cam. 2
CUI 32324927, J35/2522/2013
Tel: 0721258232, 0766706399

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare
SPAȚIU COMERCIAL ȘI TEREN AFERENT
Pesac, jud. Timiș, nr. 355, ap. 2

Proprietar: Comuna Pesac, domeniul privat
Solicitant: Primăria Comunei Pesac

Februarie 2018



REZUMAT

<u>Obiectul evaluării:</u>	SPAȚIU COMERCIAL ȘI TEREN AFERENT
<u>Adresa:</u>	Pesac, jud. Timiș, nr. 355, ap. 2
<u>Proprietar:</u>	Comuna Pesac, domeniul privat
<u>Descriere:</u>	Proprietatea evaluată este formată dintr-un spațiu comercial cu aria utilă de 59,64 mp și terenul aferent aceastuia, cu suprafața de 75 mp
<u>Scopul evaluării:</u>	Aflarea valorii de piață a imobilului
<u>Data evaluării:</u>	05.02.2018

Valoarea estimată este:

22.555 ron

4.867 euro

din care

Valoare construcție= 20.539 ron(4.432 euro)

Valoare teren= 2.016 ron(435 euro)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei februarie 2018;
- cursul de schimb ron/euro considerat este de 4,6347 lei, valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

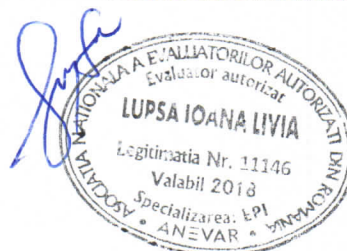
Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.



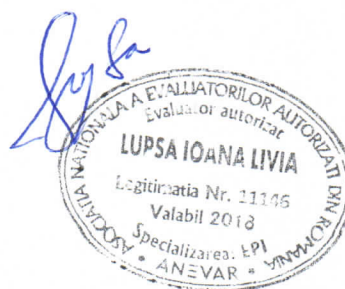
CUPRINS

REZUMAT	2
CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII	5
1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale	5
1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării	6
1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății	6
1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate	6
1.5. Inspecția proprietății	7
1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului	7
1.7. Modalități și termene de plată	7
1.8. Metodologia de evaluare folosită	7
1.9. Responsabilitățile față de terți	8
1.10. Clauze de nepublicare	8
1.11. Surse de informații	8
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	9
2.1. Identificarea proprietății	9
2.2. Descrierea juridică	9
2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare	9
2.4. Descrierea amplasamentului	10
2.5. Descrierea construcțiilor și a amenajărilor	10
2.6. Analiza pieței imobiliare specifice	10
2.6.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale	10
2.6.2. Analiza cererii	10
2.6.3. Analiza ofertei competitive	11



Raport de evaluare

CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII	11
3.1 Cea mai bună utilizare	11
3.2 Evaluarea terenului prin comparatie directă	11
3.3 Abordarea prin cost	13
3.3.1 Determinarea valorii de reconstrucție	13
3.3.2 Estimarea deprecierii acumulate	14
3.4. Abordarea prin capitalizarea veniturilor	15
3.4.1. Metoda capitalizării directe	15
CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII	18
4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului	18
ANEXE	19
1. Certificare	19
2. Fotografii ale proprietății	19
3. Extras de carte funciară	19



CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale

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

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
- Orice valori estimate pe diviziuni sunt valabile numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori estimate separate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt utilizate astfel.
- Intrarea în posesie a unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare al acestuia sau al unor părți a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la



Raport de evaluare

proprietatea în cheștiune, în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înțelegeri în prealabil.

1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Pesac, județul Timiș, la nr. 355, ap. 2. Proprietatea imobiliară evaluată este formată dintr-un spațiu comercial cu aria utilă de 59,64 mp și terenul aferent acestuia, cu suprafața de 75 mp.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Pesac, în calitate de client și destinatar, în scopul aflării valorii de piață a imobilului.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

Având în vedere codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății

Proprietarul obiectivului evaluat este Comuna Pesac, domeniul privat- "intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1". Proprietatea este înscrisă în CF 400011-C1-U9 Pesac, nr. cad. 400011-C1-U9 și figurează cu descrierea „SAD 2, compus din 3 încăperi cu 4,29% pci și 75/1755 mp. teren în proprietate”.

În partea privitoare la sarcini a extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului nu există mențiuni.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate

În aceste condiții, evaluatorul a estimat valoarea de piață pentru proprietăți nespecializate, așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de Evaluare ANEVAR. Conform SEV:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și



Raport de evaluare

un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.

1.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 05.02.2018, de către Ioana-Livia Lupșa, în prezența reprezentanților solicitantului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri și s-a fotografiat proprietatea.

1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.

Data de referință a evaluării este 05.02.2018. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

1.7. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoare care nu include T.V.A., a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.8. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață pentru proprietățile nespecializate, așa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori s-a folosit:

- Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.
- Abordarea pe bază de costuri pentru construcție – s-au utilizat metode de înlocuire bazate pe normativele din cataloagele de reevaluare, coeficienți de actualizare, coeficienți de depreciere a



monedei naționale în funcție de moneda europeană euro, coeficienți referitori la denominarea monedei naționale.

- Abordarea pe bază de comparații pentru teren- au fost întocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzacțiile încheiate, oferte de proprietăți imobiliare similare cu cele analizate.

1.9. Responsabilitățile față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice pieței imobiliare nu se modifică semnificativ, încât să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (februarie 2018) în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat exclusiv scopului precizat și exclusiv pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

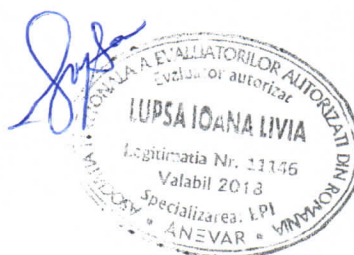
1.10. Clauze de nepublicare

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului sau al clientului.

1.11. Surse de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății, relevee și planuri, autorizații de construcție, istoricul amplasamentului etc. au fost furnizate de către proprietar- Comuna Pesac, domeniul privat



- Indicii de actualizare a valorii construcțiilor elaborați de Corpul Experților Tehnici din România și aprobați de M.L.P.A.T.
- Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, ziare și internet.

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară evaluată îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Pesac, județul Timiș, la nr. 355, ap. 2. Proprietatea imobiliară evaluată este formată dintr-un spațiu comercial cu aria utilă de 59,64 mp și terenul aferent acestuia, cu suprafața de 75 mp.

2.2. Descrierea juridică

Proprietarul obiectivului evaluat este Comuna Pesac, domeniul privat- "intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1". Proprietatea este înscrisă în CF 400011-C1-U9 Pesac, nr. cad. 400011-C1-U9 și figurează cu descrierea „SAD 2, compus din 3 încăperi cu 4,29% pci și 75/1755 mp. teren în proprietate”.

În partea privitoare la sarcini a extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului nu există mențiuni.

Extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului are nr. Cerere 2038 din data de 31.01.2018.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare

Proprietatea este amplasată în comuna Pesac, pe strada principală, în apropierea Primăriei comunei.



2.4. Descrierea amplasamentului

Parcela de teren pe care se află construcția din care face parte spațiul comercial evaluat are suprafața de 1775 mp, este fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea și este împrejmuită. Suprafața de teren aferentă spațiului evaluat are suprafața de 75 mp.

Amplasamentul dispune de următoarele utilități: curent electric.

2.5. Descrierea construcțiilor și a amenajărilor

Spațiul comercial are aria utilă de 59,64 mp și are regim de înălțime P. Este în prezent nefolosit, iar finisajele sunt degradate. Atât infrastructura cât și suprastructura sa sunt din cărămidă. Acoperișul are învelitoare din tablă.

2.6. Analiza pieței imobiliare specifice

2.6.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietățile imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

2.6.2. Analiza cererii

Pe piața imobiliară cererea constituie numărul potențialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.



Cererea de proprietăți imobiliare de tipul proprietății analizate este în stagnare, acest tip de proprietate fiind puțin tranzacționată în prezent.

2.6.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Oferta de proprietăți imobiliare de acest gen este mare.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății (SPAȚIU COMERCIAL), de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de spațiu comercial. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2 Evaluarea terenului prin comparatie directă

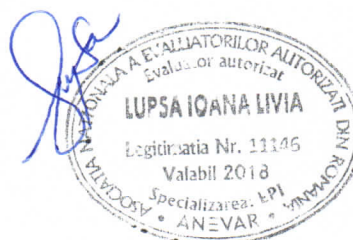
Comparația directă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a tehnicii comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzacțiilor comparabile efectuate.

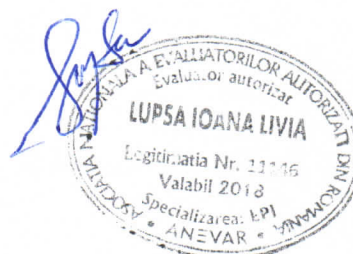


Raport de evaluare

- caracteristici fizice;
- suprafața terenului și configurația acestuia;
- utilitățile existente.

Grila de comparații este următoarea:

Element de comparație	Subiect	Comparabila 1 teren Periam, jud Timis	Comparabila 2 teren Periam, jud Timis	Comparabila 3 teren Sanpetru Mare, jud Timis
Pret vanzare (EURO / mp)		5,3	4,8	2,0
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5,3	4,8	2,0
tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,3	4,8	2,0
Conditii de vanzare	fara	tranzactie	tranzactie	oferta
Corectie		0%	0%	-10%
Pret corectat		5,3	4,8	1,8
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,3	4,8	1,8
Localizare	Pesac	Periam, str.Freziei, zona B	Periam, str.Stejarului nr.29 zona D	Sanpetru Mare, strada laterala, aproape de marginea satului
Corectie		10%	20%	30%
Pret corectat		5,8	5,8	2,3
Dimensiuni	1.755	1.188	3.370	2.800
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,8	5,8	2,3
Utilitati		similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,8	5,8	2,3
Corectie totala neta		0,5	1,0	0,3
Corectie totala neta (%)		10%	20%	17%
Corectie totala bruta		0,5	1,0	0,7
Corectie totala bruta (%)		10%	20%	37%



Se alege comparabila cu corecția totală brută cea mai mică. Aceasta este comparabila A. Rezultă:

$$V_{\text{teren}} = 5,8 \text{ euro/mp}$$

$$\text{Valoare teren} = 2.016 \text{ ron (435 euro)}$$

3.3 Abordarea prin cost

Evaluarea construcțiilor

Scopul acestei abordări este stabilirea costului de înlocuire și a valorii rămase (în funcție de gradul de depreciere acumulată) corespunzătoare lunii februarie 2018.

Evaluarea s-a realizat pe baza "Catalogului nr. 120 pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor comerciale- Reeditare Matrix Rom 1996".

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

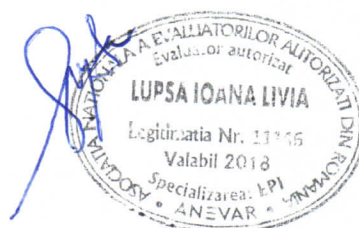
- Stabilirea costului de înlocuire la nivelul prețurilor lunii februarie 2018;
- Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierii acumulate.

3.3.1 Determinarea valorii de reconstrucție

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

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client și a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind proprietatea ce urmează a fi evaluată prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcative ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii în una fisele de evaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină costul de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;



Raport de evaluare

- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri februarie 2018;

Fișa corespunzătoare abordării prin costuri pentru construcții este prezentată în anexă.

Valoare construcție fără deprecieri ab. costuri = 145.618 ron (31.419 euro)

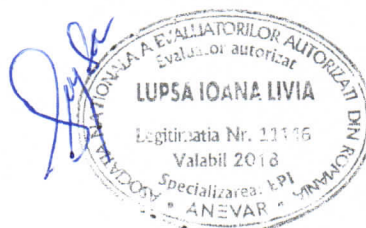
3.3.2 Estimarea deprecierei acumulate

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

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

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

- uzura fizică - este evidențiată de fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadecvare funcțională 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 economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.



Raport de evaluare

Gradul de uzură fizică recuperabilă este de 85%.

În cazul proprietății evaluate nu intervin deprecierea din cauze externe, uzura fizică nerecuperabilă, neadecvarea funcțională, deci

Deprecierea totală acumulată este de 85%.

Rezultă:

Valoare construcție ab. costuri = 21.843 ron (4.713 euro)

Valoare totală construcție și teren abordare costuri= 23.859 ron (5.148 euro)

3.4. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă defapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a obține câștiguri în viitor.

3.4.1. Metoda capitalizării directe

În cadrul acestei metode trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

determinarea marimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)

stabilirea ratei de capitalizare.

Venitul brut anual reproductibil poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numita capacitate beneficiară, definită prin veniturile pe care le poate genera societatea (sau proprietatea imobiliară) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea venitului brut anual reproductibil s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chirias.



Pentru proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata o chirie bruta lunara de 1 euro/mp/luna, și ținându-se cont de gradul de ocupare și cheltuielile de exploatare s-a obținut un venitul anual, la un curs de schimb 4,6347 lei/euro:

Venit anual efectiv = 2.256 ron (487 euro)

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpararea unei intreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente in domeniul imobiliar etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

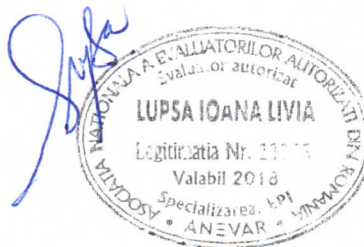
Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative de plasament.

Conform literaturii de specialitate, in cazul in care se capitalizeaza un profit constant, atat profitul cat si rata de actualizare trebuie exprimate in termeni reali (fara includerea efectelor inflatiei).

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 o prima de risc.

Pe piata imobiliara a proprietatilor de tip SAD din această zona, preturile de vanzare ale proprietăților comparabile se situeaza intre 80 si 400 euro/mp iar chiriile intre 1 si 3 euro/mp/luna. In aceste conditii rata de capitalizare aferenta proprietatilor imobiliare de pe piata specifica se situeaza intre 9,21 si 10,24 %



Tranzacții de proprietăți asemănătoare	Chirii	Rata
300	2,56	10,24%
400	3,07	9,21%
120	1	10,00%

In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a selectat o rata de capitalizare de 10 %.

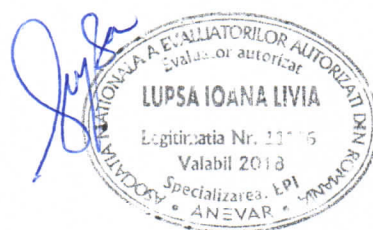
Relatia de calcul a valorii de randament a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii beneficiilor este:

VCB = Venitul net efectiv anual / rata de capitalizare

Suprafata utila (mp)	cca.	60
Chiria lunara (EUR/luna)		59,64
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		716
Total VBP (eur/an)		716
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		573
Total VBE (EUR/an)		573
Cheltuieli exploatare	15%	86
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		487
Total VNE (EUR/an)		487
Rata de capitalizare		10%
Multiplicator		10,00
Valoare randament (EUR)		4.867 EUR
Valoare randament (LEI)		22.555 LEI

Tinand cont de consideratiile prezentate anterior rezulta valoarea proprietatii imobiliare prin capitalizarea venitului:

Valoare propr abordare venituri = 22.555 Ron (4.867 Euro)



CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII

4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare, ținând seama de cantitatea și calitatea, precizia și adecvarea informațiilor, este :

22.555 ron

4.867 euro

din care

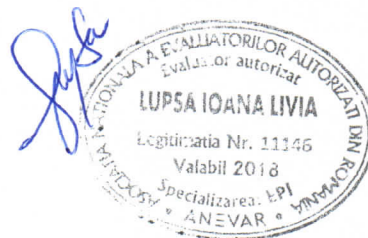
Valoare construcție= 20.539 ron(4.432 euro)

Valoare teren= 2.016 ron(435 euro)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei februarie 2018;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,6347 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

**Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana – Livia Lupșa**



Raport de evaluare

ANEXE

- 1. Certificare**
- 2. Fotografii ale proprietății**
- 3. Extras de carte funciară**



Raport de evaluare

Anexa 1**CERTIFICARE**

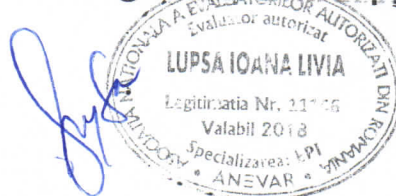
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentanșilor proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluator autorizat bunuri imobile

ing. Ioana Livia Lupșa



Anexa 2



Lupsa
ANEXA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluatori autorizat
LUPSA IOANA LIVIA
Registrata Nr. 11106
Valabil 2018
Specializarea: EPI
"4 NEVAR" ROMANIA

FISA TEHNICA DE INSPECTIE SI EVALUARE

SPATIU COMERCIAL PESAC

1. Identificare:

Construcție aflată în patrimoniul

COMUNEI PESAC

Adresa:

LOC. PESAC, NR. 355, AP. 2, JUD. TIMIS

Act de proprietate

CF 400011-C1-U9

2. Descriere:

Fundatie caramida, structură cărămidă, pardoseli beton, acoperis tabla, usa intrare metalica, fara

Curs valutar 1 euro 4,6347 lei

3. Elemente geometrice

Suprafata construita:

75,00 mpAc

Suprafata utila:

59,64 mpAu

Inaltimea medie

3,00 m

4. Fotografii ale proprietatii



A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)

MATRIX Catalog nr.124/fisa nr. 9A						
Construcții	75,00	mp Ad	x	1015	lei/mp Ad	= 76.125 lei
Finisaje inferioare	75,00	mp Ad	x	-90	lei/mp Ad	= -6.750 lei
Plansee lemn	75,00	mp Ad	x	-20	lei/mp Ad	= -1.500 lei
Incalzire soba	75,00	mp Ad	x	-55	lei/mp Ad	= -4.125 lei
Lipsa instalatie iluminat	75,00	mp Ad	x	-40	lei/mp Ad	= -3.000 lei
Total valoare 01.01.65 =						60.750 lei

Calcul coeficient de actualizare:

Coeficient CET 141/2017	2,8251879
Curs valutar 31.09.2016:	4,5518 lei/euro
Curs valutar 05.02.2018:	4,6347 lei/euro
$K_v = 1 + (4,6347 - 4,5518) / 4,5518$	1,0182
Coeficient de actualizare: (coef. CET x K_v) / TVA	2,397

Valoarea actualizata a constructiei

$V_a = 60.750 \text{ lei} \times 2,397 = 145.618 \text{ lei}$

B. Estimarea depreciierilor cumulate

B.1 Uzura fizica estimata

85%	Total uzura fizica
0%	
0%	
85%	

B2. Depreciere functionala

B3. Depreciere din cauze externe

DEPRECIERE CUMULATA

C. Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata

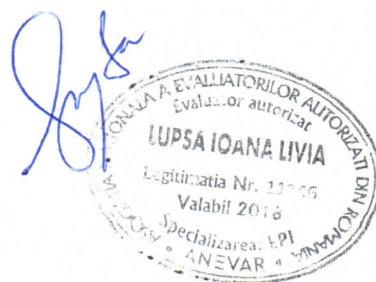
$145.618 \text{ lei} \times 15\% = 21.843 \text{ lei}$

D. Valoarea de piata (rotunjita) a proprietatii (constructie) obtinuta prin abordarea pe baza de costuri :

-	21.843	lei
	4.713	euro
	366	lei/mp
	79	euro/mp

23.651

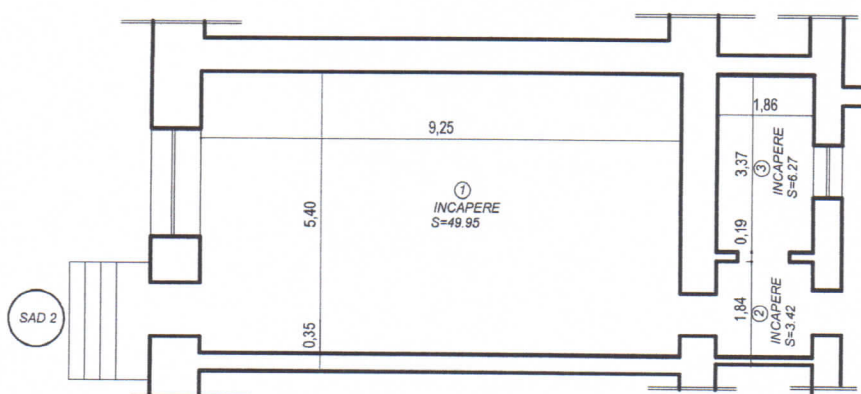
5.103



Nr.Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
300023	1755	Pesac
Cartea Funciara	300024	UAT Periam
Cod unitate individuala (U)	300024-C1-U2	CF individ. nou

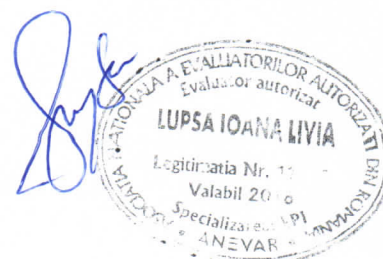
RELEVU SAD 2

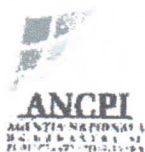
SC 1:100



SAD 2

Nr. incap	Denumirea incapere	Supraf
1	Incapere 1	49.95
2	Incapere 2	3.42
3	Incapere 3	6.27
	SUPRAF. UTILA	59.64
	SUPRAF. UTILA TOTALA	59.64
Executant,		
	ing Comlosan Stefan	Data
Receptionat,		





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sinnicolau Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400011-C1-U9 Pesac

Nr. cerere	2038
Ziua	31
Luna	01
Anul	2018



Cod verificare
100055016173

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 3757

Nr. cadastral vechi: 300023-c1-u2

Adresa: Loc. Pesac, Nr. 355, Ap. 2, Jud. Timis

Părți comune: -

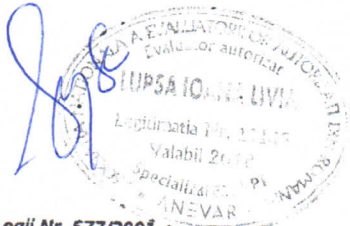
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	400011-C1-U9	-	-	4,29	75	SAD 2, compus din 3 încăperi cu 4,29% pci si 75/1755 mp. teren in proprietate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1691 / 02/02/2012		
Hotarare nr. 63/2009 emis de CL. PESAC:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA PESAC, domeniul privat	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3757)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Pesac, Nr. 355, Ap. 2, Jud. Timis**Părți comune:** -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	400011-C1-U9	-	-	4,29	75	SAD 2, compus din 3 încăperi cu 4,29% pci și 75/1755 mp. teren în proprietate.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

31-01-2018

Data eliberării,

/ /

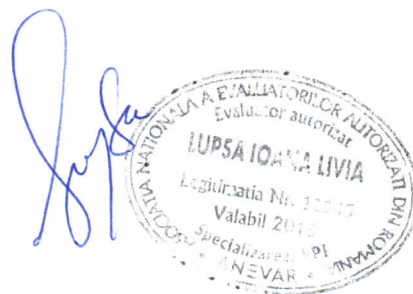
31-01-2018

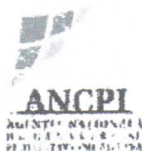
Asistent Registrator

ANA CRACIUN

(parafa și semnătura)

Referent,

1088 NICOLETA MARINA
REFERENT
(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sinnicolau Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400011 Pesac

Nr. cerere	2038
Ziua	31
Luna	01
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 300024
Nr. cadastral vechi: 300023
Nr. topografic: 317/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pesac, Nr. 355, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400011	1.755	Construcția C1 înscrisă în CF 400011-C1; CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 400011-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10497 / 20/07/2009		
Hotarare nr. 63, din 01/01/2009;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 993/1755 1) COMUNA PESAC , domeniul privat <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 300024)</i>	A1 / B.8
12813 / 17/07/2012		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4265, din 01/01/2012 emis de GRUI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 128/1755 1) COVACI FLORIN , cu sotia 2) COVACI OANA , bun comun <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 300024) aferent SAD 5</i>	A1
12814 / 17/07/2012		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4266, din 16/07/2012 emis de grui;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 208/1755 1) TOMA VICTOR , necasatorit, bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 300024) aferent SAD 3</i>	A1
12818 / 17/07/2012		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 55/1755 1) FLUTURE LAURA LOREDANA , cu sotul 2) FLUTURE DANIEL IONEL , bun comun <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 300024) aferent SAD 7</i>	A1
19291 / 06/11/2012		
Act Notarial nr. 706, din 02/11/2012 emis de LAZAR CORINA CARMEN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 156/1755 1) BOGDAN FLORICA ALEXANDRA , necasatorita, bun propriu	A1
3070 / 11/02/2014		
Act Notarial nr. 621, din 10/02/2014 emis de GRUI EMIL SIMION;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 55/1755	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

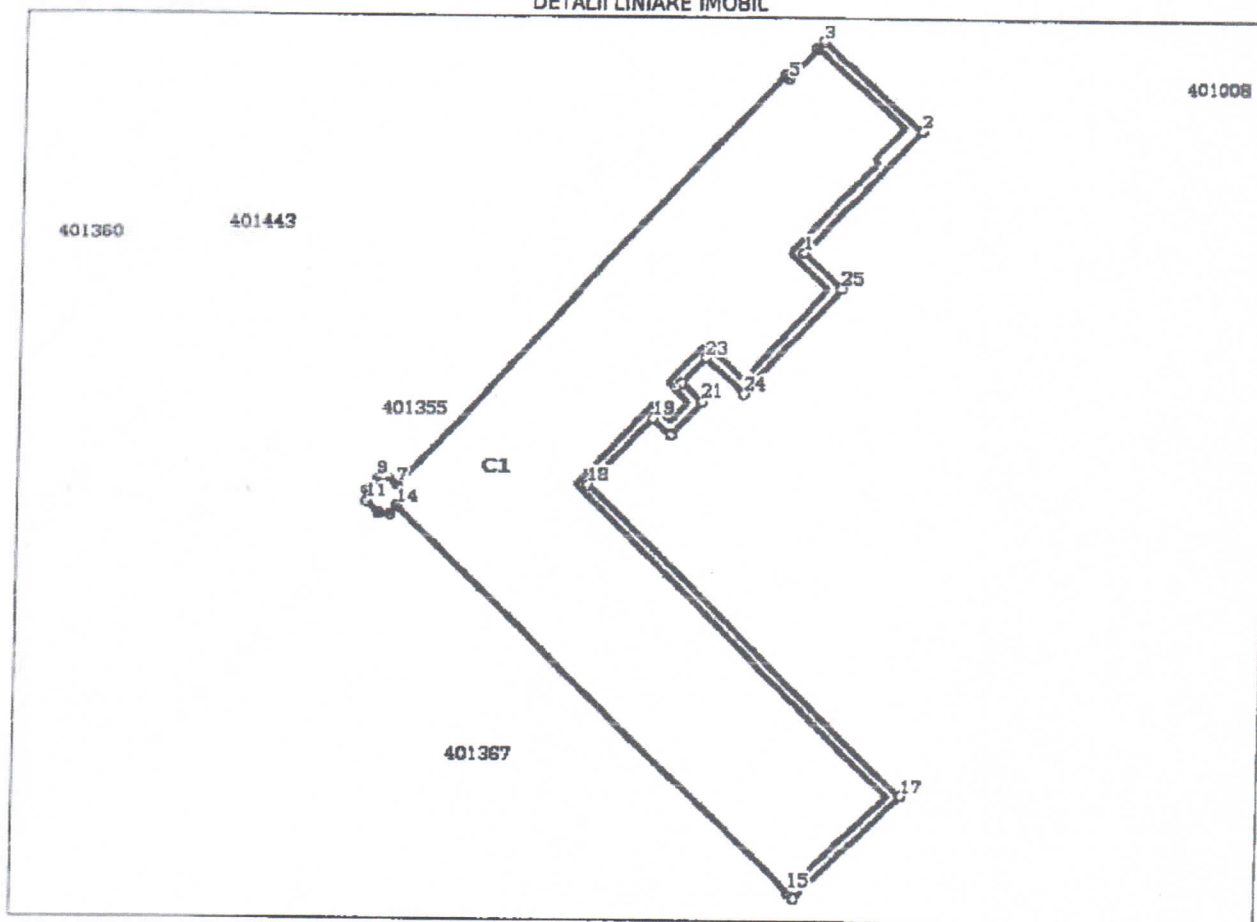
Pagina 1 din 4

Formula versiunea 1.1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400011	1.755	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 400011-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

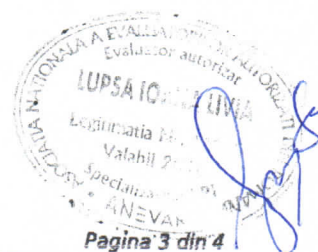
Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.755	-	-	-	Teren intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.487
3	4	1.0
5	6	0.64
7	8	1.218
9	10	1.751
11	12	1.843

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	13.742
4	5	4.373
6	7	58.46
8	9	1.054
10	11	1.197
12	13	1.158



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	1.141
15	16	1.001
17	18	46.063
19	20	2.55
21	22	2.8
23	24	5.395
25	1	5.395

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	57.465
16	17	15.228
18	19	9.744
20	21	4.65
22	23	3.45
24	25	14.85

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

31-01-2018

Data eliberării,

31-01-2018

Asistent Registrator,

ANA CRACIUN

(parafa și semnătura)

Referent,

IOBB NICOLETA MARINA
 . REFERENT
 (parafa și semnătura)

31-01-2018

