

HOTĂRÂREA NR. 75

Din 29 MARTIE 2011

**privind vânzarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 3472 mp
situat în municipiul Reșița zona Valea Țerovei -U.C.C**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 29 martie 2011.

Văzând Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița-Serviciul pentru administrarea terenurilor, Compartimentul identificare, înregistrare și publicitate imobiliară, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În baza Raportului de Evaluare teren nr. 3174/03.03.2011 întocmit de S.C. MS BUSINESS PARTNERS TIMIȘOARA S.R.L

Având în vedere Hotărârea nr. 219 din 31.07.2008 privind modificarea și completarea art.2 și art.4 al Hotărârii Consiliului Local nr. 96/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Luând în considerare prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36 alin.2, lit.c, alin.5 lit.b, art. 45 alin.3, art. 49, art.115 alin.1 lit.b, alin.3, alin.6 art.119, art.121 ali.1, alin.2 și art.123 alin.2 ale Legii nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 –(1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a municipiului Reșița situat administrativ în municipiul Reșița-zona Valea Țerovei -U.C.C, în suprafață de 3472 mp înscris în C.F. 36303 Reșița nr. cad.36303 nr. top 206/1/1.

(2) Licitația publică se va organiza și desfășura conform instrucțiunilor de participare la licitație – anexa nr.1 și garanției de participare cuprinsă în caietul de sarcini-anexa nr.2, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 –Se însușește raportul de evaluare teren nr.3174/03.03.2011 întocmit de S.C. MS BUSINESS PARTNERS TIMIȘOARA S.R.L conform anexei nr.3 la prezenta, anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 – Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița –domnul Stepanescu Mihai să semneze caietul de sarcini, instrucțiunile de participare la licitație și contractul de vânzare-cumpărare.

Art.4 – Prețul minim de pornire la licitație este contravaloarea în lei a 10 euro/ mp la cursul euro în ziua plății, preț ce nu include T.V.A.

Art.5 – Intabularea în Cartea Funciară va fi operată de către câștigătorul licitației.

Art.6- Se revocă Hotărârea Consiliului Local nr. 13/28.01.2010.

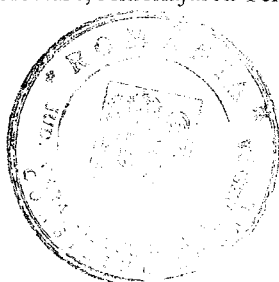
Art.7 –Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică, iar licitația va fi organizată după obținerea Certificatului de Urbanism pentru Operațiuni notariale.

Art.8 – Cu ducere la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Public- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița

Art. 9– Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”;
- Serviciului Urbanism, Proiectare, Amenajarea Teritoriului și Sistemizare;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TOMA VICTOR CORNELIU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR
BUCUR IULIAN CORNEL



INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANTI
privind vânzarea prin licitație a unui teren
în suprafață de 3472 mp situat în Reșița, zona Valea Țerovei- U.C.C

Ofertanții interesați, persoane fizice sau persoane juridice, în a participa la licitația publică pentru vânzarea unui teren cu scopul desfășurării unor activități de producție în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.C.L. nr. __ vor depune la sediul Consiliului Local – Serviciul public „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat al municipiului Reșița”, str. Petru Maior nr. 2, et. 1- Registratură – până la data de __, ora _ documentația pentru cumpărarea terenului nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

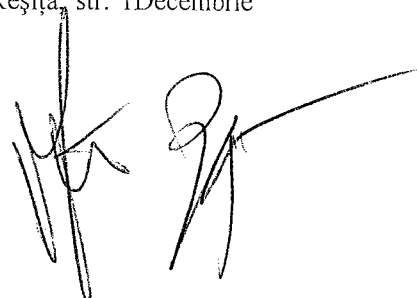
- a) Cererea-declarație de participare la licitație.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de __ lei RON reprezentând 1% din prețul minim de pornire al licitației;
- c) Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de __ lei RON reprezentând 10% din prețul minim de pornire al licitației;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de:
 - Serviciul public „Direcția impozite și taxe”-P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1-Corp II.
 - Adeverință privind plata la zi a taxelor datorate Serviciului Public- „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat” al municipiului Reșița
 - Adeverință privind plata la zi a obligației la bugetul statului emis de Administrația Financiară.- Reșița, Valea Domanului nr.2
- e) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- f) Copie xerox a chitanței de 500 lei RON pentru cumpărarea documentelor pentru licitație.

Persoanele juridice vor mai prezenta următoarele documente:

- Copie xerox după certificatul de înregistrare al firmei (CUI);
- Copie xerox după actul constatator emis de Registrul comerțului;
- Ultimul bilanț contabil-copie xerox cu excepția celor nou înființate;
- Adeverință de bonitate bancară ;
- Act de împuternicire emis de societatea comercială pentru persoana pe care o reprezintă la licitație.
- Cazier fiscal emis de Administrația Financiară.- Reșița, Valea Domanului nr.2 sau de la administrația financiară de unde este înregistrată firma (unde firma își desfășoară efectiv activitatea).
- Certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară.- Reșița, Valea Domanului nr.2 sau de la administrația financiară de unde este înregistrată firma (unde firma își desfășoară efectiv activitatea)..
- Adeverință privind plata la zi a obligațiilor persoanei juridice către S.A. PRESCOM S.A. Reșița, S.C. ENERGOTERM SRL și S.A. AQUACARAȘ SA Reșița.

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

3. Licitația va avea loc în ziua de __, ora _ la sediul Primăriei municipiului Reșița, str. 1 Decembrie 1918, etaj I, sala de ședință.



4. Persoanele juridice care nu sunt înregistrate cu sediul sau filială în municipiul Reșița au obligația, în cazul adjudecării licitației, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, de a-și înregistra sediul social sau filiala în municipiul Reșița

5. Semnarea contractului de vânzare-cumpărare se va face la 30 zile de la data de adjudecare a licitației sau la o dată stabilită în prealabil de părțile contractante iar în cazul depunerii unor contestații semnarea contractului de vânzare-cumpărare se va face după soluționarea contestațiilor.

6. Contestațiile se depun în termen de 5 zile de la adjudecarea licitației la Registratura Serviciului public „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat al municipiului Reșița”,

7. Oferta pentru licitația publică se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de __, orele __. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului și obiectul licitației.

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

9. 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.

10. În legătura cu ofertele se precizează următoarele:

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

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 va porni de la prețul de 10 euro/mp, fără TVA, conform Raportului de evaluare, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru licitație, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

g) ofertele depuse peste termenul stabilit se vor restitui nedesfăcute dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

h) licitația se va desfășura prin strigare pornind de la prețul minim de 10 euro / mp fără TVA cu un pas ce reprezintă contravaloarea în lei a 1 euro fără TVA cu participarea tuturor ofertanților, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare.

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

II. GARANȚII

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

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

13. 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 Serviciul pentru administrarea terenurilor – Compartiment identificare, înregistrare și publicitate imobiliară 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.

14. Taxa de participare se va depune la casieria organizatorului sau în contul RO98 TREZ 18121360250XXXXX iar garanția de participare la licitație se va depune la casieria organizatorului sau în contul RO40 TREZ 1815006XXX000144 deschis la Trezoreria municipiului Reșița.

15. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrat ca avans la prețul de vânzare.

16. În cazul neîndeplinirii termenelor prevăzute în caietul de sarcini privind finalizarea investiției se percep penalități al cărui quantum reprezintă un procent de 01, %/zi din valoarea contractului de vânzare-cumpărare

III. DISPOZITII FINALE

17. Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații
18. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul cum a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.
19. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, Compartiment identificare, înregistrare și publicitate imobiliară va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător – Consiliul local Reșița prin Serviciul public „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat” și câștigătorul confirmat al licitației.
20. Contractul de vânzare-cumpărare va fi autentificat prin Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

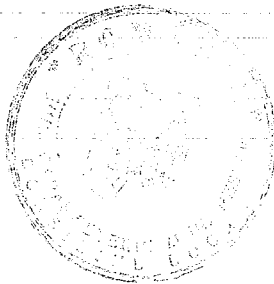
**PRIMAR,
STEPANESCU MIHAI**

**DIRECTOR EXECUTIV
NEDELEA FLORIN**

**BIROU JURIDIC ȘI EXECUTĂRI SILITE
ANGHELINA ROXANA**

**COM. IDENT. ÎNREG. PUBL. IMOBILIARĂ
ȘI REGISTRU SPAȚII VERZI
RAB SIGISMUND**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TOMA VICTOR CORNELIU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL**

CAIET DE SARCINI
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren
în suprafață de 3472 mp situat în Reșița, zona Valea Țerovei- U.C.C

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Pe terenul situat în Municipiul Reșița, Valea Țerovei –Uzina Cocso-Chimică precizat în planul de situație anexat se va realiza o bază de producție în scopul desfășurării unor activități specifice în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. ___ și a Certificatului de urbanism nr. ___ eliberat de Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Reșița .

1.2 Terenul în suprafață de 3472 mp conform planului de dezmembrare situat la adresa de mai sus este cuprins în domeniul privat al Consiliului Local al municipiului Reșița, fiind înscris în C.F. 36303 Reșița, nr. cad. 36303, nr.top 206/1/1.

1.3 Investiția ce se va realiza va avea ca scop desfășurarea unor activități de producție conform P.U.G municipiul Reșița

2. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

2.1. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de doi ani de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare

2.2. Notarea în Cartea Funciară va fi operată de către câștigătorul licitației..

2.3. Amplasarea în teren ca și accesele 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, protecție civilă respectând normele PSI și cele sanitare.

2.5. Suprafața terenului este de 3472 mp și nu poate fi înstrăinată 10 ani de la data cumpărării.

3. ELEMENTE DE PRET

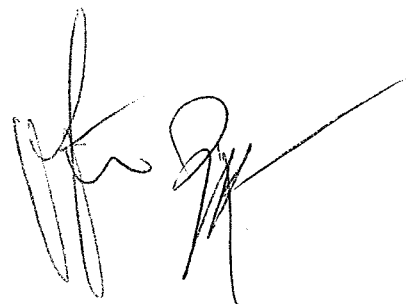
3.1. Prețul de pornire la licitație privind vânzarea este contravaloarea în lei, la cursul euro în ziua plății, a 10 euro/mp, fără TVA.

3.2. Modul de achitare al prețului vânzării, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare.

3.3. Garanția de participare este de maxim 10% din valoarea terenului , conform legilor în vigoare

4. CONTROL

4.1. Controlul general al nerespectării de către cumpărător a obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare se efectuează de către reprezentanții Consiliului local al municipiului Reșița.



5. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

5.1 Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de vânzare-cumpărare se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz contrar acestea sunt de competența instanțelor judecătorești.

6. DISPOZITII FINALE

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

6.2. După vânzare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construcție emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin care se va realiza și amenajarea zonei și soluționarea acceselor.

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

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de 500 lei RON.

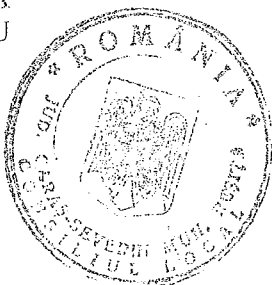
PRIMAR,
STEPANESCU MIHAI

DIRECTOR EXECUTIV
NEDELEA FLORIN

BIROU JURIDIC ȘI EXECUTĂRI SILITE
ANGHELINA ROXANA

COM. IDENT. ÎNREG. PUBL. IMOBILIARĂ
ȘI REGISTRU SPĂȚII VERZI
RAB SIGISMUND

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TOMA VICTOR CORNELIU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCU LUCIAN CORNEL

Anexa nr. 3 la
HCL 15/29.03.2011



BUSINESS PARTNERS

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
– TEREN INTRAVILAN (CF nr. 33646 – Resita) –
localitatea Resita, Valea Terovei (UCC),
judetul Caras-Severin**

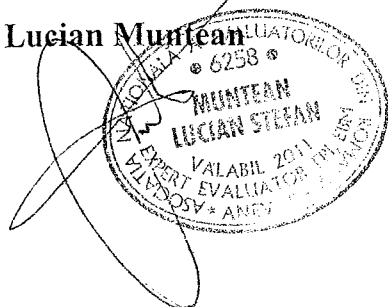
Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



**Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular A.N.E.V.A.R.**

- 18.01.2011 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, Valea Terovei (zona U.C.C.), judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	33646 - Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	12.01.2011
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,25(23) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata unitara, pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, Valea Terovei (zona U.C.C.), judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare unitara de piata estimata [EUR/mp]	Valoare unitara de piata estimata [RON/mp]
Teren intravilan	3.472	10	43

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



CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrării	3
Obiectul și scopul evaluării	3
Data evaluării și moneda raportului	3
Bazele evaluării	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze și condiții limitative	4
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
Declarația de conformitate	6
Calificarea profesională	6
CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	9
CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	12
Generalități	12
Evaluare teren – comparația de piață	13
CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII	15

ANEXE

Evaluare teren – abordarea prin comparația de piață
Copie – Extras de Carte Funciara
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Fotografii proprietate imobiliara

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

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

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

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara (teren intravilan), situata in localitatea Resita, Valea Terovei (zona U.C.C.), judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata in Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea schimbului / instrainarii (o descriere mai detaliata a terenului este prezentata la cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare").

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piata a proprietatii (Standarde Internationale de Evaluare <editia a VIII a, 2007>; Standarde Internationale de Evaluare: IVS 1 – " Valoarea de piata – tip de evaluare"), precum si celelalte categorii de valori definite in standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unui expert autorizat, exprimata pe baza standardelor nationale si internationale in vigoare.

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

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

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 12.01.2011.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,25(23) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

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

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

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

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie – Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietatilor imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafata aferenta proprietatii imobiliare evaluate (suprafata terenului);
- plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea Beneficiarului.

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

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Insectia proprietatii a fost realizata la data de 11.01.2011, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

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

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;

- o Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 11.01.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011)

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – teren intravilan, conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispozitie de catre beneficiar, situat in Valea Terovei (zona U.C.C.), municipiul Resita, judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 33646 - Resita, aferent proprietatii evaluate (vezi Cap. Anexe).

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

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata pe Valea Terovei (zona U.C.C.), intr-o zona cu periferica (destinatie industriala) a municipiului Resita, judetul Caras-Severin.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se poate realiza din Valea Terovei (zona U.C.C.), pe un drum secundar (betonat – spart), pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere nu se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun, care ar putea face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare (terenuri).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: in zona (< 500 m).

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras CF	Suprafata [mp]
33646 - Resita	3.472

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;
- categoria terenului: curti-constructii;
- localizarea terenului: Valea Terovei (Uzina Cocschimica);
- forma terenului: semi-regulata;
- front stradal: da (foarte mic);
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum secundar (betonat);

- inclinatia terenului (panta): fara;
- regimul de inaltime constructibil: P+1...P+2;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: dezolant;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

La data evaluarii, nu au fost puse la dispozitia evaluatorului si nici nu avem cunostinta de existenta unor studii geotehnice asupra terenului.

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

3.2.2. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: teren intravilan. Proprietatea are doar o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces si utilitati – doar curent electric.

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare - teren intravilan, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind municipiul Resita (judetul Caras-Severin).

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

scazut. Daca luam in considerare perioada scursa din a doua jumatate a anului 2008 si pana in prezent, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

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

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

3.3.3. Proprietarii unor astfel de terenuri sunt variati: persoane fizice, persoane juridice sau, in cazul nostru, Statul Roman prin Consiliul Local Resita.

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 2 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima

perioada de timp preturile au scazut cu cca 30%-40%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare Resita).

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

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

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

3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

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

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

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

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

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

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

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piata – tip de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluarii”;
- Standardul International de Practica in Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietatii imobiliare”.

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, situata in localitatea Resita (judetul Caras-Severin), s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata in concordanta cu constatările vizuale de la fata locului. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.imobiliare.net; www.ro-imobile.ro; www.terenuri.net etc.);
- agentii imobiliare, diverse publicatii de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare (teren intravilan), s-a folosit abordarea prin comparatia de piata.

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

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

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

Evaluare proprietate imobiliara

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

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

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

4.4. Metoda comparatiei de piata

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

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

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

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

Numar CF	Suprafata teren [mp]	Categorie	Localizare
33646 - Resita	3.472	curti-constructii	Resita, Uzina Cocschimica

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

4.4.6. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta

(preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 5 – 15 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona Poiana Golului	Intravilan Resita	225	40	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona cartier Lend	Intravilan Resita	5.755	40	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona str. Valiugului	Intravilan Resita	1.590	33	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.4.8. Mentionam ca, in cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – agentii imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuala de 15%, considerandu-se ca aceste preturi se negociaza.

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

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

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

4.4.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara de **10 EUR/mp (respectiv 43 RON/mp)**.

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

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (teren intravilan) situata in localitatea Resita, Valea Terovei (zona U.C.C.), judetul Caras-Severin, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale - valorile rezultate prin comparatia de piata.

5.2. Astfel, in urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, Valea Terovei (zona U.C.C.), judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare unitara de piata estimata [EUR/mp]	Valoare unitara de piata estimata [RON/mp]
Teren intravilan	3.472	10	43

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

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

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

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

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

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

5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.9. Valoarea este subiectiva.

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

- **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN
COMPARATIA DE PIATA**
- **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
- **PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A
IMOBILULUI**
- **FOTOGRAFI – PROPRIETATE IMOBILIARA**

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	3,472	225	5,755	1,590
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		40	40	33
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		40	40	33
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Pret corectat		34.00	34.00	28.05
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		34.00	34.00	28.05
4. Localizare zona	Valea Terovei (U.C.C.)	zona Poiana Golului	Ciresului (cartier Lend)	zona str. Valiugului
Valoarea corectiei (%)		-30%	-30%	-30%
Pret corectat		23.80	23.80	19.64
5. Acces	drum betonat (stricat)	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		5%	-10%	-10%
Pret corectat		24.99	21.42	17.67
6. Destinatie (utilizarea terenului)	industrial	rezidential	rezidential	ind., depozitare
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-10%
Pret corectat		19.99	17.14	15.90
7. Utilitati	curent el., tel. (gaz in zona)	partial	toate	in zona
Valoarea corectiei (%)		-10%	-25%	-10%
Pret corectat		17.99	12.85	14.31
8. Suprafata	3,472	225	5,755	1,590
Corectie procentuala		-15%	10%	-15%
Pret corectat		15.29	14.14	12.17
9. Forma terenului	semiregulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		13.76	12.72	10.95
10. Frontul stradal (deschiderea)	da (f. mic)	da	85	> 20
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-30%	-10%
Pret corectat		12.39	8.91	9.86
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		12.39	8.91	9.86
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		12.39	8.91	9.86
13. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		12.39	8.91	9.86
14. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		12.39	8.91	9.86
Total corectie bruta		29.99	33.66	23.14
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		10.00 EUR/mp		

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 33646
 Comuna/Oras/Municipiu: Resita
 Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:
 Top: 206/ 1

TEREN intravilan
 Adresa: Teroval

Tipul terenului	Numarul cartei funciare	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	33646	Din acte: 3812; Masurata: 3812	...

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 33646
 Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Data de emitere / Data de actualizare			Observatii / Referinte	
107 / 05.01.2010.				
	Act hotarare judecatoreasca, 3758, 22.12.2006, emis de JUDECATORIA RESITA, hotarare judecatoreasca nr. 822.R.12-07-2007 emis de TRIBUNALUL CARAS SEVERIN;			
1	Se infiinteaza cartea funciara 33646 a imobilului cu numarul cadastral 33646/Resita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30011 inscris in cartea funciara S4 TEROVA (identificator electronic 30011);		A1	B3
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, expropriere, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1		A1	
1	STATUL ROMAN			

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

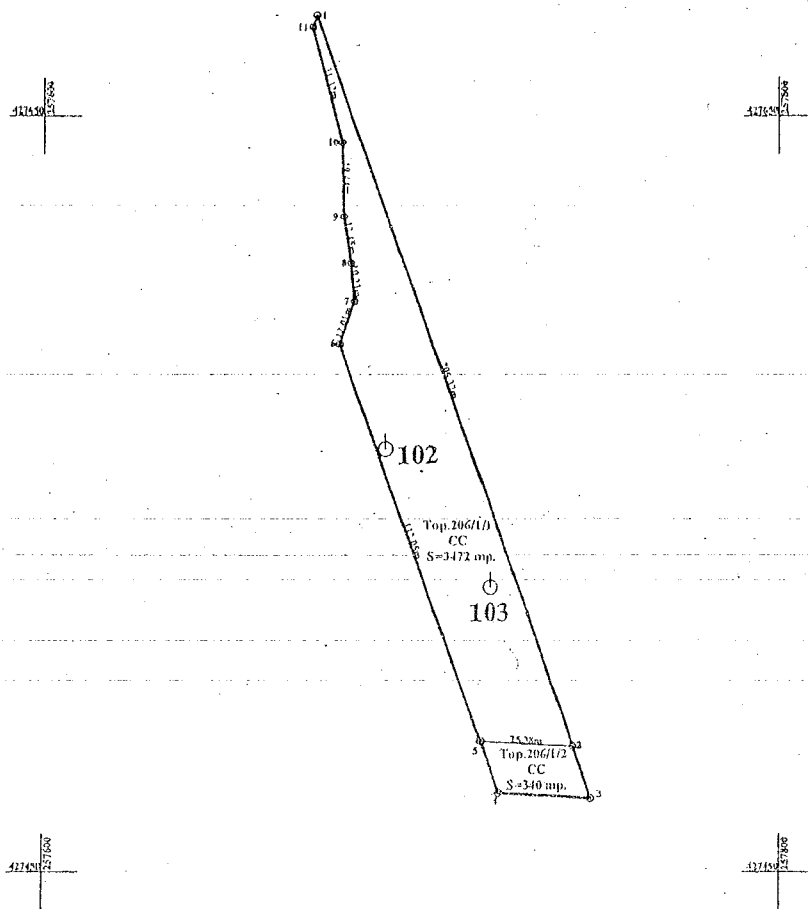
CARTE FUNCIARA NR. 33646
 Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Data de emitere / Data de actualizare			Observatii / Referinte	
NU SUNT				



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire
Scara 1:2000

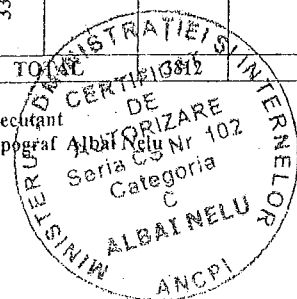
Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
33646	206/1	3812	Uzina cocschimică
Cartea Funciară nr.	33646	UAT	Reșița



Tabel de mișcare parcelară pentru dezlipire imobil

Situația actuală (înainte de dezlipire)					Situația actuală (după dezlipire)				
Nr. cad.	Nr. top.	Supr. (mp.)	Cat. fol.	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Nr. top.	Supr. (mp.)	Cat. fol.	Descrierea imobilului
33646	206/1	3812	CC	Curți construcții		206/1/1	3472	CC	Curți construcții
						206/1/2	340	Dr	Drum acces
							3812		

Executant
Topograf



Parafa

Data

**PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARA (teren intravilan)
localitatea Resita, Valea Terovei (U.C.C.), judetul Caras-Severin**

