

HOTĂRÂREA NR. 430
DIN 23 NOIEMBRIE 2010

privind aprobarea unui schimb de terenuri cu darea în plată a sumei de 4640 euro, între Municipiul Reșița prin administrator Consiliul Local al Municipiului Reșița și S.C. A.T.T SRL Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 23.11.2010.

Văzând cererea nr. 11982/22.09.2010 și nr.21092/08.11.2010 a S.C. A.T.T SRL Reșița cu sediul în Reșița str. I.L.Caragiale nr. 4-5

În baza Rapoartelor de Evaluare nr. 13119, 13120 din 08.10.2010 întocmite de S.C.MS Business Partners SRL Timișoara;

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

Ținând seama de Hotărârea Guvernului nr.532 din 24.07.2002 privind atestarea domeniului public al municipiului Reșița precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Caraș-Severin, anexa 2, poziția 1.4.4., pagina nr.39.

Văzând Hotărârea Consiliului Local nr. 249/13.07.2010 privind aprobarea scoateri din domeniul public și trecerea în domeniul privat al municipiului Reșița a suprafeței de 12 mp teren situat în Reșița str. I.L. Caragiale nr. 4-5 în vederea concesionării pentru extinderea construcției existente către Agenția de Turism și Tranzacții Reșița.

Luând în considerare și prevederile Titlului X, „Circulația juridică a terenurilor” art.7 din Legea nr. 247/2005- privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente cu modificările și completările ulterioare;

Văzând prevederile art.1405-1409 din Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36 alin.2 lit.c, alin. 9, art.45 alin.3, art.49 alin.1, art. 115 alin.1, lit. b, alin.3 și art.121 alin. 4 ale Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă schimbul de terenuri în suprafață de 56 mp înscris în C.F. 31093 Reșița, nr. top 50/a/2/1/b proprietatea S.C. „, Agenția de Turism și Tranzacții” SRL și terenul din domeniul privat al municipiului Reșița în suprafață de 12 mp înscris în C.F. 35491 Reșița, nr cad. 35491 proprietar tabular Statul Român, cu darea în plată către SC A.T.T SRL a sumei de 4640 euro conform Rapoartelor de evaluare nr. 13119 și 13120 din 08.10.2010 întocmite de S.C.M.S Business Partners SRL

Art.2- Terenul în suprafață de 56 mp înscris în C.F 31093 Reșița nr. top 50/a/2/1/b primit de Consiliul Local al municipiului Reșița cu titlu de schimb face parte din domeniul public al municipiului Reșița- Parc Cărășana.

Art.3 – Valoarea evaluată a terenului/1mp proprietatea Statului Român este de 136 euro/mp conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. MS Business Partners SRL Timișoara la suprafața de 12 mp teren este de 1632 euro iar la suprafața totală de 56 mp teren proprietatea SC A.T.T SRL Reșița valoarea terenului este de 112 euro/mp conform raportului de evaluare întocmit de S.C.M.S Business Partners SRL Timișoara, rezultând 6272 euro.

Art.4- Se însușesc Rapoartele de evaluare nr. 13119 și nr. 13120 întocmite conform anexei nr. 1 și anexei nr.2 la prezenta hotărâre ce fac parte integrantă din aceasta.

Art.5- La data întării în vigoare a prezentei se revocă prevederile H.C.L. nr. 249/13.07.2010 referitoare la concesionarea terenului în suprafață de 12 mp menționat la art., iar contractul de concesiune nr. 9460/23.07.2010 își încetează de drept efectele .

Art.6- Schimbul se va efectua după obținerea Certificatului de Urbanism pentru Operațiuni notariale.

Art.7- Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița domnul Mihai Stepanescu să semneze Contractul de schimb.

Art.8- Se încredințează Serviciului Public- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița cu încheierea în forma prevăzută de lege a contractului de schimb ce se va realiza în urma adoptării prezentei hotărâri.

Art.9- Intabularea în Cartea Funciară cade în sarcina S.C A.T.T SRL Reșița

Art.10 – 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” ;
- S.C. A.T.T. SRL Reșița ;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARȘAL C JARO NORBERT



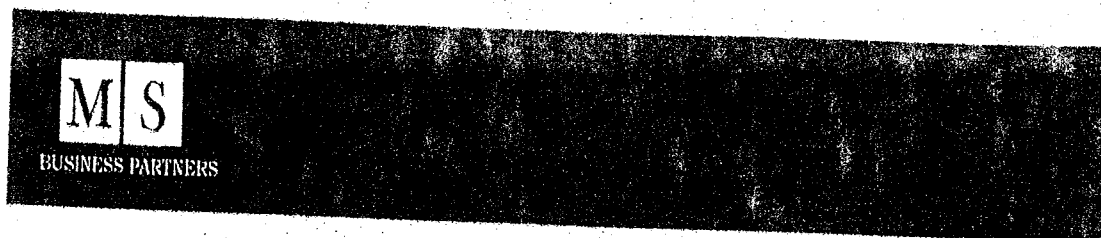
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



1000

Hr. 13/19/08.10.2010

ANEXA Nr. 1
LA HCL. Nr. 430/23.11.2010



**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
- TEREN INTRAVILAN (CF: 35491- Resita) -
str. I. L. Caragiale nr. 3-4, localitatea Resita, judetul
Caras-Severin**

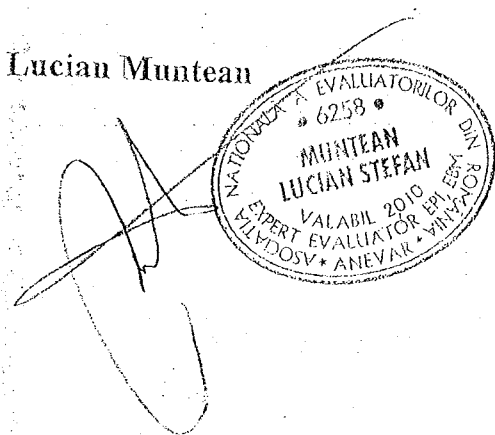
Beneficiar:

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.

- 06.10.2010 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, str. I. L. Caragiale nr. 3-4, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	35491 -- Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	05.10.2010
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,27(98) 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 unitara de piata, pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, str. I. L. Caragiale nr. 3-4, 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	12,0	136	582

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

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, str. I. L. Caragiale nr. 3-4, 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 efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii octombrie a anului 2010.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 05.10.2010.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,27(98) 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.

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
Ipozeze și condiții limitative	4
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesională	6
CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	9
CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	12
Generalități	12
Evaluare teren – 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 imobiliară

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, intre un cumparator decis si un vanzator holarat, intr-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, intr-o piata nedecisa, valorile de tranzactionare nu converg spre o singura valoare, ci se situeaza intr-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);
- suprafetele aferente 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. Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 05.10.2010, 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 întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat (vezi subcap. 1.2.), respectând cerințele menționate în documentația de atribuire și în caietul de sarcini;
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină;
- Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că, copia după Extrasul de Carte Funciara (anexată la acest raport), pusă la dispoziție de către beneficiar, este valabilă, iar informațiile din cuprinsul ei corespund în totalitate cu cele înregistrate în prezent, la Birou de Carte Funciara, în caz contrar evaluatorul nu-și asumă nici o răspundere;
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu a făcut alte investigații privind statutul juridic al proprietății evaluate;
- Se presupune că suprafețele incluse în acest raport corespund în totalitate cu realitatea;
- Proprietatea nu a fost măsurată de reprezentanții S.C. MS Business Partners S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte și în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de beneficiar;
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea o eventuală schimbare de destinație a terenului după o eventuală vânzare;
- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului, ci a luat în considerare elementele în baza constatărilor vizuale la fața locului, precum și în urma discuțiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valoarea proprietății, fața de opiniile prezentate în acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliară, în limita posibilităților de deplasare și a orizontului vizual;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Metoda comparației de piață a fost aplicată în limita informațiilor obținute de pe piața locală de oferte / tranzacții cu proprietăți similare sau comparabile (efectuate în municipiul Resita), din diverse surse (diverse site-uri de specialitate, anunțuri publicitare de profil, agenții imobiliare, informații de la alte persoane fizice sau juridice etc.);
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informații care pot influența valoarea și care nu au fost puse la dispoziție de către beneficiar;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimările evidențiate.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță sau în fața organelor de cercetare penală, în legătură cu proprietatea în chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;

- 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:

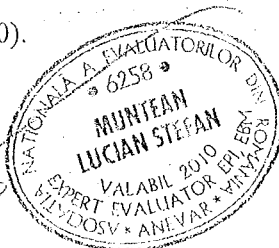
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 05.10.2010;
- 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 2010).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluării constă în proprietatea imobiliară – teren intravilan, conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispoziție de către beneficiar, situat pe str. I. L. Caragiale nr. 3-4, municipiul Resita, județul Caraș-Severin.

2.2. Situația juridică

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului o copie după Extrasul de Carte Funciara cu nr. 35491 – Resita, aferent proprietății evaluate (vezi Cap. Anexe).

2.2.2. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină.

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliară evaluată este situată pe str. I. L. Caragiale nr. 3-4, într-o zonă cu destinație comercială / rezidențială / birouri a municipiului Resita, județul Caraș-Severin.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliară se poate realiza din str. I. L. Caragiale, pe un drum asfaltat, pietonal. În apropiere se mai află și stații pentru alte mijloace de transport în comun (Ex. tramvai, taxi, autobuz), care ar putea face posibil accesul mai ușor spre proprietatea evaluată.

2.5. Vecinătăți

- alte proprietăți imobiliare (blocuri pt. locuințe);
- Primăria Municipiului Resita (< 500 m);
- Hotel Rogge (< 500 m);
- diverse agenții bancare, spații comerciale, restaurante (pe o rază de 500 m).

2.6. Amenajări și utilități în zonă

- rețea urbană de energie electrică: în zonă;
- rețea urbană de apă: în zonă;
- rețea de canalizare: în zonă;
- rețea de gaz: în zonă;
- rețea de termoficare: în zonă;
- rețea de telefonie: în zonă;

2.7. Descriere proprietate imobiliară – teren

Extras CF	Suprafața [imp]
35491 - Resita	12

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;
- categoria terenului: curti-constructii (extindere magazin);
- localizarea terenului: intr-o zona centrala a Municipiului Resita;
- forma terenului: semiregulata (fasie de teren);
- front stradal: nu;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- inclinatia terenului (panta): exista;
- regimul de inaltime constructibil: P+4;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: civilizat;
- 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 facilitatile necesare unei functionarii normale: acces si utilitati in zona.

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, chiriasii 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 18 - 20 luni 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 comerciala.

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.ro-imobile.ro; www.terenuri.net.ro; www.publitem.ro 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 profesionisti 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
35491 – Resita	12	curti-constructii	str. I. L. Caragiale nr. 3-4

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 în zona analizată), cu destinație viitoare asemănătoare, acestea se situează în intervalul 100 – 200 EUR/mp.

4.4.7. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate în zone similare ale localității:

Amplasare	Tip teren	Suprafață [mp]	Pret [EUR /mp]	Data	Observatii
Resita – zona calea Timisoarei	Intravilan Resita	7.500	150	prezent	- inf. - internet și agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa 2	Intravilan Resita	500	140	prezent	- inf. internet și agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa 1	Intravilan Resita	475	89	prezent	- inf. internet și agentie imobiliara

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

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

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

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

4.4.11. În contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luându-se în considerare valorile medii de piață în zona, precum și corecțiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitară de 136 EUR/mp (respectiv 582 RON/mp).

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

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (teren intravilan) situata in localitatea Resita, 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, str. I. L. Caragiale nr. 3-4, 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	12,0	136	582

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

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

5.4. 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
- FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	12.0			
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		7,500	500	475
		150	140	89
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		150	140	89
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		135.00	126.00	79.65
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.00	126.00	79.65
4. Localizare zona	str. I. L. Caragiale	Calea Timisoarei	zona Moroasa 2	zona Moroasa 1
Valoarea corectiei (%)		20%	35%	35%
Pret corectat		162.00	170.10	107.53
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		162.00	170.10	107.53
6. Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	comercial, ind	rezid. cu constructie	rezid.
Valoarea corectiei (%)		0%	-5%	0%
Pret corectat		162.00	161.60	107.53
7. Utilitati	toate (in zona)	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz
Valoarea corectiei (%)		-2%	-2%	-2%
Pret corectat		158.76	158.36	105.38
8. Suprafata	12.0	7,500	500	475
Corectie procentuala		-5%	-25%	-25%
Pret corectat		150.82	118.77	79.03
9. Forma terenului	semiregulata (fasie teren)	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		135.74	106.90	71.13
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.74	106.90	71.13
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.74	106.90	71.13
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.74	106.90	71.13
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.74	106.90	71.13
Total corectie bruta		68.26	121.30	73.13
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		136.00 EUR/mp		

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 35491
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:
Top: -

TEREN intravilan
Adresa: Resita

Nr. Cer.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	35491	Din acte: 12; Masurata: 12	...

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 35491
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrierile in foaie de proprietate		Observatii / Referinte
20614 / 17.08.2010		
	Act act normativ, 249, 13.07.2010, emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIU RESITA, act normativ nr. 15573.23-06-2010 emis de BCPI RESITA;	
1	se infiintiaza cartea funcara nr. 35491 UAT RESITA pentru imobilul Teren intravilan in suprafata de 12 mp, nr. cad. 35491, rezultat in urma dezlipirii din imobilul Strazi, trotuare, alei, pasaj superior cu nr. top. R203/1/3/1/2/2/b/3/2/b/2/2/c/1/1/2/b in suprafata de 31347,20 mp in scris in cartea funcara pe hirtie nr. 4945 RESITA ROMANA, in baza HOTARIRII CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI RESITA nr 249/13.07.2010	A1
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza legii, in seria rangului, incheierea de CF nr 1204/1983 din cartea funcara pe hirtie nr. 4945 RESITA ROMANA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1	STATUL ROMAN	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 35491
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrierile in foaie de sarcini		Observatii / Referinte
23348 / 17.09.2010		
	Act act notarial, 2349, 03.08.2010, emis de NP DOBRE FLORICA	
1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o pericada de 49 ani incepind cu data de 23. 07. 2010 si pina la data 23. 07. 2059, asupra 12 mp teren, in favoarea	A1
1	S.C. AGENTIA DE TURISM SI TRANZACTII SRL cu sediul in Resita	

Anexa Nr. 1 la Partea I

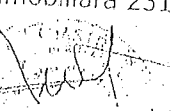
PARCELE

CARTE FUNCIARA NR. 35491
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. cartea	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:12					NR. TOP. R.203/1/3/1/2/2/ b/3/2/b/2/2/c/11/ b , din CF 4945 RESITA ROMANA

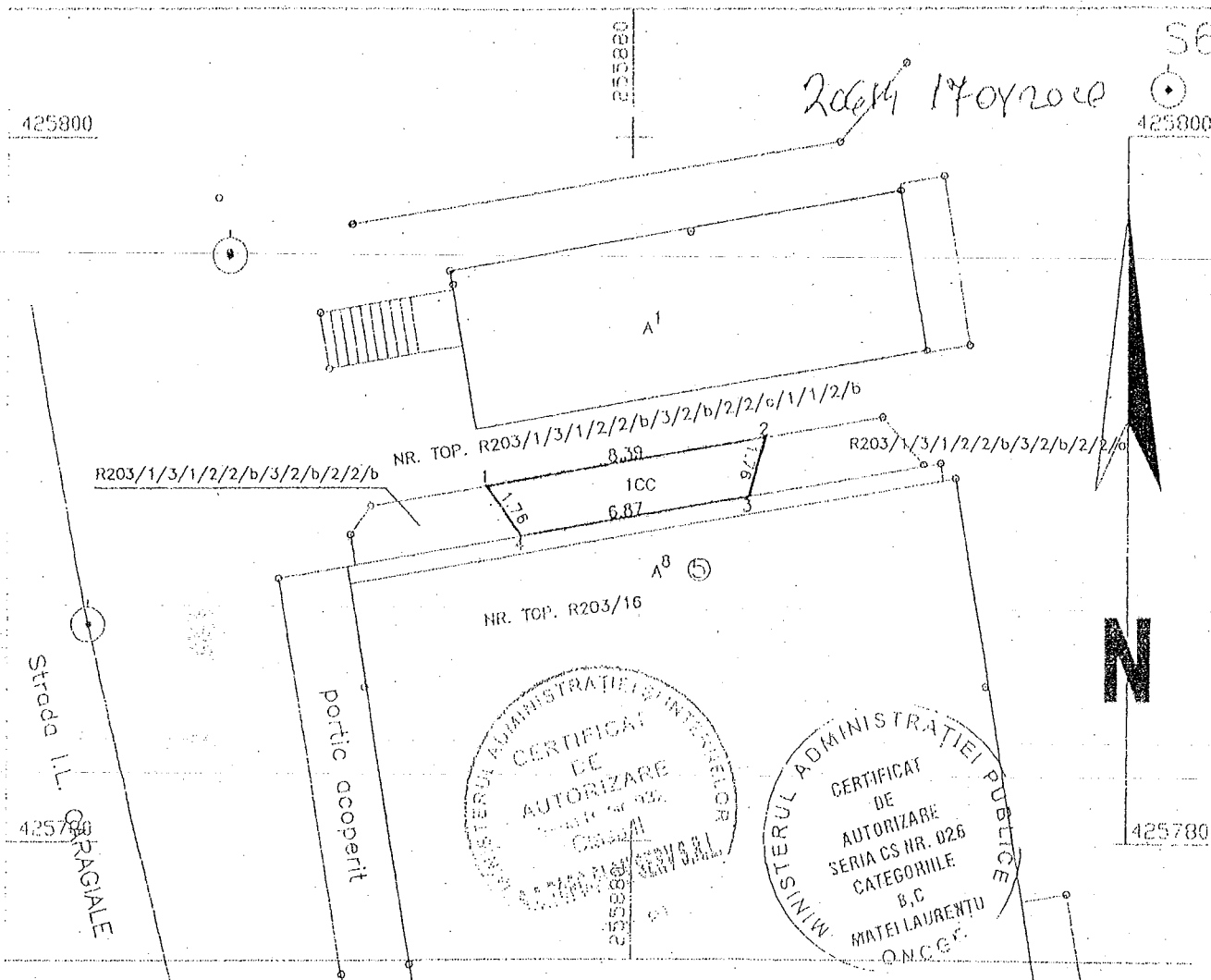
Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 300 RON, chitanta nr. 0095974/16-09-2010, chitanta nr. 0095975/16-09-2010, pentru serviciul de publicitate imobiliara 231,

Asistent - registrator,
IANAS ROSETI




Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Nr. Top.	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
35491	R203/1/3/1/2/2/b/3/2/b/2/2/c/1/1/2/b	12 mp	Mun. Resița strada I.L. Caragiale 3-4
Cartea Funciară nr.	4945 Resița Română	UAT	Resița intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare	Mențiuni
1	1cc	12		
Total		12		

B. Date referitoare la construcții

Cod. constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de coordonate STEREO 70

Pct.	E(m)	N(m)
1	255875.696	425790.125
2	255887.388	425792.081
3	255883.480	425789.874
4	255876.704	425788.689
Suprafața totală măsurată = 12 mp		
Suprafața din act = 12 mp		

Executant

TOPO-PLAN SERV SRL
Ing. Matei Laurentu

Data: 22.06.2010

Se confirmă suprafața din măsurători și
Introducerea imobilului în baza de date

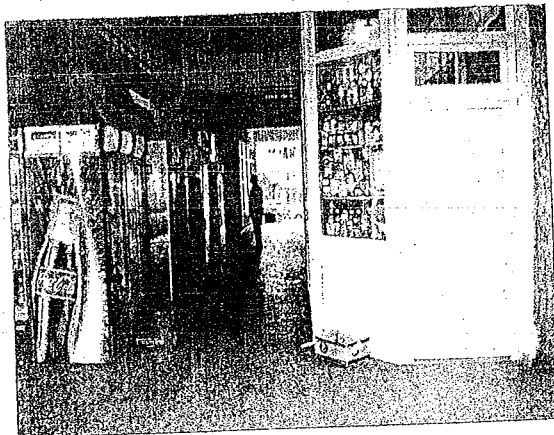
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN

KERI-BIANCA ANA

inspector, inginer senior

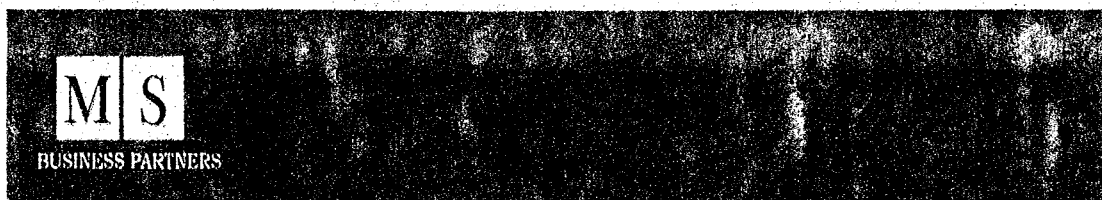
31.08.2010

PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARA (teren intravilan)
localitatea Resita, str. I. L. Caragiale nr. 3-4, judetul Caras-Severin



nr. 15120/08.10.2010.

ANEXA nr. 2
LA HCL nr. 439/23.11.2010



**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
- TEREN INTRAVILAN (CF: 31093 - Resita) -
zona Parc Caravana, localitatea Resita, 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.

- 06.10.2010 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, zona Parc Carasana, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al municipiul Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	31093 – Resita Romana
<u>DATA EVALUARII:</u>	05.10.2010
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,27(98) 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 unitara de piata, pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, zona Parc Carasana, 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	56,0	112	479

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

CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrării	3
Obiectul și scopul evaluării	3
Data evaluării și moneda raportului	3
Bazele evaluării	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze și condiții limitative	4
Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți	6
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 Funciară
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Fotografii proprietate imobiliară

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

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

1.1.2. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de beneficiar și destinatar.

1.2. Obiectul și scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (teren intravilan), situată în localitatea Resita, zona Parc Carasana, județul Caraș-Severin, așa cum este ea prezentată în Cap. 2 "Descrierea proprietății imobiliare".

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate mai sus, în vederea schimbului / înstrăinării (o descriere mai detaliată a terenului este prezentată la cap. 2 "Descrierea proprietății imobiliare").

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piață a proprietății (Standarde Internaționale de Evaluare <ediția a VIII a, 2007>; Standarde Internaționale de Evaluare: IVS 1 -- "Valoarea de piață – tip de evaluare"), precum și celelalte categorii de valori definite în standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unui expert autorizat, exprimată pe baza standardelor naționale și internaționale în vigoare.

1.3. Data evaluării și moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie a anului 2010.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 05.10.2010.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,27(98) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se considera a fi adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor de pe piața imobiliară specifică etc.).

1.3.4. Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

1.4. Bazele evaluării

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

1.4.2. În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare - ediția a VIII-a - 2007, adoptate și de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), definiția valorii de piață așa cum este această prezentată în Standardul Internațional IVS 1 “Valoarea de piață – tip de evaluare”, este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.4.3. Menționăm faptul că, într-o piață nedecisă, valorile de tranzacționare nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval.

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informații

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie – Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietăților imobiliare, prezentate în capitolul cuprinzând descrierea proprietății imobiliare (aceste informații au fost obținute din discuțiile cu beneficiarul);
- suprafețele aferente proprietății imobiliare evaluate (suprafața terenului);
- plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Corectitudinea și precizia datelor furnizate și folosite în prezentul raport este în responsabilitatea Beneficiarului.

1.6.2. S-au obținut de asemenea diverse informații pe baza discuțiilor cu beneficiarul.

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fața locului a proprietății evaluate, din punct de vedere al stării actuale a acesteia. Inspectia proprietății a fost realizată la data de 05.10.2010, în prezența reprezentanților beneficiarului.

1.7. Ipoteze și condiții limitative

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

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 oferte / 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;

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.8. Clauza de nepublicare și responsabilități față de terți.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop decât cel stipulat în conținutul paragrafului 1.2. din cap. 1, fără acordul prealabil în scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și este destinat numai pentru uzul clientului și destinatarului, și numai în scopul precizat la paragraful mai sus menționat.

1.8.2. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate. Dacă aceste condiții se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cuprinse în prezentul raport, independent de caracterul valabil și complet al acestora, care cade în sarcina beneficiarului.

1.9. Declarația de conformitate

Prin prezenta se certifică următoarele:

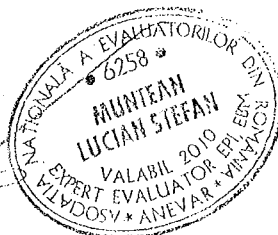
- Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția a VIII-a, 2007 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport;
- Analizele, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, inspecție ce a fost efectuată la data de 05.10.2010;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- Opiniile și concluziile exprimate în acest raport sunt imparțiale și nepartinitoare;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

1.10. Calificarea profesională

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2010).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluării consta în proprietatea imobiliară – teren intravilan, conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispoziție de către beneficiar, situat în zona Parc Carasana, municipiul Resița, județul Caras-Severin.

2.2. Situația juridică

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului o copie după Extrasul de Carte Funciara cu nr. 31093 – Resița, aferent proprietății evaluate (vezi Cap. Anexe).

2.2.2. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină.

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în zona Parc Carasana, într-o zonă centrală a municipiului Resița, județul Caras-Severin.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliară se poate realiza din zona Parc Carasana, fie pe un drum asfaltat, fie pietonal. În apropiere nu se mai afla și stații pentru alte mijloace de transport în comun, care ar putea face posibil accesul mai ușor spre proprietatea evaluată.

2.5. Vecinătăți

- alte proprietăți imobiliare (case);
- Primăria Municipiului Resița (< 1 km);
- Nera Shopping Center (< 500 m).
- diverse restaurante, spații comerciale (pe o rază de 1 km).

2.6. Amenajări și utilități în zonă

- rețea urbană de energie electrică: în zonă;
- rețea urbană de apă: în zonă;
- rețea de canalizare: în zonă;
- rețea de gaz: în zonă;
- rețea de termoficare: în zonă;
- rețea de telefonie: în zonă;

2.7. Descriere proprietate imobiliară – teren

Extras CF	Suprafața [mp]
31093 - Resița	56

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;
- categoria terenului: parç (çurte);
- localizarea terenului: intr-o zona centrala a Municipiului Resita;
- forma terenului: semiregulata (fasie de teren);
- front stradal : - ;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- inclinatia terenului (panta): exista;
- regimul de inaltime constructibil in zona: P+1 ... P+10;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: civilizat;
- 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 pieti 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 pieti, 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 pieti 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 facilitatile necesare unei functionarii normale: acces direct si utilitati in zona.

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 18 - 20 luni 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 cea 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. Conditiiile 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: parc.

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.ro-imobile.ro; www.terenuri.net.ro; www.publitim.ro 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 imobiliară

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

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

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

4.4. Metoda comparației de piață

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

4.4.2. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

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

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

Numar CF	Suprafața teren [mp]	Categorie	Localizare
31093 – Resita	56	curți-construcții	zona Parc Carasana

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

4.4.6. În cazul nostru, pe piața locală se găsesc suficiente informații referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informațiile obținute referitoare la prețuri de oferta

(preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 80 – 150 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona calea Timisoarii	Intravilan Resita	7.500	150	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa 2	Intravilan Resita	500	140	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa 1	Intravilan Resita	475	89	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 10%, 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 inceercat 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 112 EUR/mp (respectiv 479 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, 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, zona Parc Carasana, 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	56,0	112	479

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

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

5.4. 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).

Anexe

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

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	56.0	7,500	500	475
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		150	140	89
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		150	140	89
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		135.00	126.00	79.65
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.00	126.00	79.65
4. Localizare zona	zona Parc Carasana	Calea Timisoarei	zona Moroasa 2	zona Moroasa 1
Valoarea corectiei (%)		20%	35%	35%
Pret corectat		162.00	170.10	107.53
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		162.00	170.10	107.53
6. Destinatia (utilizarea terenului)	parc	comercial, ind	rezid. cu constructie	rezid.
Valoarea corectiei (%)		-15%	0%	-25%
Pret corectat		137.70	170.10	80.65
7. Utilitati	toate (in zona)	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		130.82	161.60	76.61
8. Suprafata	56.0	7,500	500	475
Corectie procentuala		-5%	-25%	-25%
Pret corectat		124.27	121.20	57.46
9. Forma terenului	semiregulata (fasie teren)	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		111.85	109.08	51.71
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		111.85	109.08	51.71
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		111.85	109.08	51.71
13. Situatiia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		111.85	109.08	51.71
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		111.85	109.08	51.71
Total corectie bruta		92.15	119.12	92.54
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		112.00 EUR/mp		

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 35491
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:
Top: -

TEREN Intravilan
Adresa: Resita

Nr. cerere / Data emiterii		Suprafata teren		Observatii / Referinte	
A1	35491	Din acte:12; Masurata:12		...	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 35491
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Data / Data emiterii		Observatii / Referinte	
20614 / 17.08.2010			
Act act normativ, 249, 13.07.2010, emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIU RESITA, act normativ nr. 15573.23-06-2010 emis de BCPI RESITA;			
1	se infiintaza cartea funcara nr . 35491 UAT RESITA pentru imobilul Teren intravilan in suprafata de 12 mp, nr .cad. 35491, rezultat in urma dezlipirii din imobilul Strazi, trotuare ,alei, pasaj superior cu nr . top. R203/1/3/1/2/2/b/3/2/b/2/2/ c/1/1/2/b in suprafata de 31347,20 mp in scris in cartea funcara pe hirtie nr.4945 RESITA ROMANA, in baza HOTARIRII CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI RESITA nr 249/13.07.2010	A1	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza legii, in seria rangului , incheierea de CF nr 1204/1983 din cartea funcara pe hirtie nr. 4945 RESITA ROMANA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1	
1	STATUL ROMAN		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 35491
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Data / Data emiterii		Observatii / Referinte	
23348 / 17.09.2010			
Act act notarial, 2349, 03.08.2010, emis de NP DOBRE FLORICA			
1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioada de 49 ani incepind cu data de 23. 07. 2010 si pina la data 23. 07. 2059, asupra 12 mp teren, in favoarea	A1	
1	S.C. AGENTIA DE TURISM SI TRANZACTII SRL cu sediul in Resita		

425800

255860

255860

425800

Strada L. CARACIALE

portie acoperite

A¹

A⁸ ⑤

NR. TOP. R203/1/3/1/2/2/b/3/2/b/2/2/c/1/1/2/b

NR. TOP. R203/1/3/1/2/2/b/3/2/b/2/2/b

NR. TOP. R203/16

8.49

1.13

1.13

6.87

ICC

2

1

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare	Mențiuni	
1	Icc	12			
Total		12			
B. Date referitoare la construcții					
Cod. constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni		
Total					
INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de coordonate STEREO 70					
Pct.	E(m)	N(m)			
1	255875.696	425790.125			
2	255887.388	425792.081			
3	255883.480	425789.874			
4	255876.704	425788.689			
Suprafața totală măsurată = 12 mp					
Suprafața din act = 12 mp					
			Executant		
			TOPO-PLAN SERV SRL		
			Ing. Matei Laurentiu		
			Data 22.06.2010		
			Se confirmă suprafața din măsurători și Introducerea imobilului în baza de date		
			Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN		
			KERI BIANCA ANA		
			inspector cadastru senior		
			Data		

PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARA (teren intravilan)
localitatea Resita, zona Parc Carasana, judetul Caras-Severin

