

**HOTĂRÂREA NR. 14
DIN 28.01.2010**

**privind aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Reșița prin administrator
Consiliul Local al Municipiului Reșița și doamna Brunet Elena Florica**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.01.2010.

Văzând cererea nr.15542 din 09.11.2009 a doamnei Brunet Elena Florica cu domiciliul în Germania prin care solicită un schimb de teren cu Consiliul Local al municipiului Reșița .

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;

În baza Raportului de Evaluare nr. 206/07.01.2010 întocmit de S.C BUSINESS PARTNERS TIMOȘOARA SRL.

Văzând prevederile art.1108 și 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 - (1) Se aprobă schimbul între terenul în suprafață de 6 mp înscris în C.F 30367 Reșița nr. top 755/1/a/2/d/1/9/a/2 proprietatea doamnei Brunet Elena și terenurile din domeniul privat al municipiului Reșița în suprafață de 4 mp respectiv 2 mp înscrise în C.F. 1989 Reșița Română nr. top 755/1/a/2/a proprietar tabular Oraș Reșița situate în Reșița str. Mărului nr.1.

Art.2- Se însușește Raportul de evaluare nr. 206/07.01.2010, conform anexei, anexă ce face parte din prezenta hotărâre.

Art.3 – Se aprobă dezlipirea terenurilor în suprafață de 4 mp respectiv 2 mp proprietatea Oraș Reșița identificate în C.F. 1989 Reșița Română nr.top 755/1/a/2/a din suprafața totală de 43 ha 4476 mp.

Art.4 – Schimbul se va efectua după obținerea Certificatelor de Urbanism pentru Operațiuni notariale și după efectuarea dezlipirii de către doamna Brunet Elena Florica a terenului în suprafață de 6 mp, proprietatea petentei și pe cheltuiala acesteia.

Art.5 - Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița domnul Mihai Stepanescu să semneze contractul de schimb.

Art.6- Prin schimbul efectuat, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește

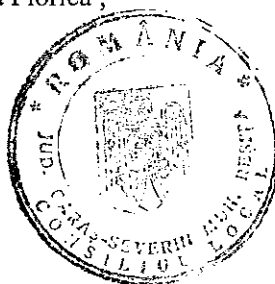
Art.7- Cu ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița ce are ca obligație încheierea în forma prevăzută de lege a contractului de schimb ce se va realiza în urma adoptării prezentei hotărâri.

Art.8 - Intabularea în Cartea Funciară cade în sarcina doamnei Brunet Elena Florica și a 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” ;
- Doamnei Brunet Elena Florica ;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIUREL LENUȚA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL



BUSINESS PARTNERS

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
- TEREN INTRAVILAN (CF nr. 30367 - Resita;
1989 - Resita Romana)
str. Marului, localitatea Resita, judetul Caras-Severin**

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



Expert Evaluator Autorizat
Membru ANEVAR

- 15.12.2009 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, str. Marului, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	30367 - Resita; 1989 - Resita Romana
<u>DATA EVALUARII:</u>	11.12.2009
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,24(77) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare (teren intravilan)
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita), pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in orasul Resita, str. Marului, judetul Caras-Severin, este estimata la:

Proprietate imobiliara	Extras CF	Suprafata teren [mp]	Pret [EUR/mp]
Teren intravilan (nr. top: 755/1/a/2/d/1/9/a/2)	30367 – Resita	6	22
Teren intravilan (nr. top: 755/1/a/2/a)	1989 – Resita Romana	6	22

Valorile estimate in prezentul raport nu contin TVA.

In conditii de interese speciale aferente unei vanzari fortate pretul obtinut va putea diferi de valoarea estimata.

CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	4
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare teren – comparatia de piata	13
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 15
 ANEXE	
Centralizator evaluare teren – comparatia de piata	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Plan de situatie	
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 orasul Resita, str. Marului, 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 decembrie a anului 2009.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 11.12.2009.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,24(77) 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, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, 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 dupa 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 situatie.

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 10.12.2009, 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 Extras 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 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 a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- 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:

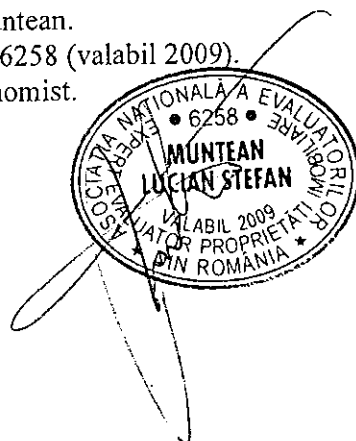
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 10.12.2009;
- 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 2009).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATI 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 pe str. Marului, municipiul Resita, judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. In copia dupa *Extrasul de Carte Funciara cu nr. 30367 – Resita*, pusa la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar, este trecuta parcela cu nr. topografic: 755/1/a/2/d/1/9/a/2;

2.2.2. In copia dupa *Extrasul de Carte Funciara cu nr. 1989 – Resita Romana*, este trecuta parcela cu nr. topografic: 755/1/a/2/a. Mentionam ca, nu s-a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara aferent, ci doar informatiile mai sus amintite.

2.2.3. 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 str. Marului, intr-o zona marginala a municipiului Resita, judetul Caras-Severin.

2.4. Accesul

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

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare (case);
- padure.

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| - retea urbana de energie electrica: | in zona (< 100 m); |
| - retea urbana de apa | in zona (< 100 m); |
| - retea de canalizare | in zona (< 100 m); |
| - retea de gaz | in zona (< 100 m); |
| - retea de telefonie, cablu/TV | in zona (< 100 m). |

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Nr. topo	Suprafata [mp]
755/1/a/2/d/1/9/a/2	6
755/1/a/2/a	6

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;
- categoria terenului: curti-constructii;
- destinatia actuala: curte – gradina;
- localizarea terenului: intr-o zona marginala a Municipiului Resita;
- forma terenului: neregulata;
- front stradal: -- ml;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum de pamant;
- inclinatia terenului (panta): fara;
- regimul de inaltime constructibil: P+I+M;
- 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 o parte din facilitatile necesare unei functionarii normale: acces la drum 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 de la inceputul anului in comparatie cu aceeaasi perioada din 2008, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

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

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

3.3.3. 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, chiriezii 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 10 - 12 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 scăzut cu cca 25%-35%, asteptările viitoare fiind tot de scădere a preturilor (sursa: agenții imobiliare Resita).

3.5.2. Termenul de “valoare de piață” implică existența unui vânzător și a unui cumpărător hotărâți să vândă, respectiv să cumpere. Condițiile de piață prezente, în special dificultatea obținerii unei finanțări prin credit conduce la situația în care cumpărătorul este dispus să plătească un pret mult inferior celui pentru care vânzătorul ar accepta tranzacția.

3.5.3. În prezent, punctul de echilibru pentru astfel de proprietăți nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor.

3.5.4. Pe viitor, s-ar putea preconiza o continuare a tendinței de scădere a preturilor, în condițiile în care potențialii investitori vor obține mai greu credite (puterea de cumpărare va scădea) și nu vor mai fi dispuși să achite preturile practicate în prezent.

3.6. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

3.6.1. *Conceptul CMBU* se bazează pe ideea că, deși două sau mai multe parcele de teren pot fi similare fizic și localizate apropiat, pot exista diferențe semnificative în ce privește modul în care acestea pot fi utilizate. Cea mai bună modalitate în care o proprietate poate fi utilizată este de bază în determinarea valorii ei de piață.

3.6.2. Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajările terenului și construcțiile atasate acestuia au o durată de viață finită. Permanentă terenului înseamnă, de asemenea, că este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atasate acestuia, care au o durată de viață finită.

3.6.3. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atasate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

3.6.4. Astfel, valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de “cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanenta terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor pieței și a construcțiilor atasate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietăților construite.

3.6.5. Cea mai bună utilizare este definită ca: cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

3.6.6. În cazul nostru, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber. Alternativele de utilizare posibile și permisibile legal ale proprietății ar putea fi: destinația din prezent (curte – grădina).

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.cere.ro; www.netimobiliare.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 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, zona si cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafata si forma), lungimea si latimea, 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
30367 - Resita;	6	curte-gradina	str. Marului
1989 - Resita Romana	6	curte-gradina	str. Marului

4.4.5. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei pieti active cu multe tranzactii de proprietati imobiliare (teren). 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 informatii referitoare la oferte de preturi pentru 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 30 - 60 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – Calea Timisoarei	Intravilan Resita	15.000	100	prezent	- www.imobiliare.ro
Resita – Cartier Gavondari	Intravilan Resita	3.000	65	prezent	- www.imobiliare.ro
Resita – Calea Timisoarei	Intravilan Resita	1.100	125	prezent	- www.imobiliare.ro

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 un pret de **22 EUR/mp (respectiv 93 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").

4.4.13. In consecinta, valoarea de piata estimata pentru terenul, situat in str. Marului, prin comparatia de piata este de **100 EUR (respectiv 400 RON)**.

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. Marului, judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Extras CF	Suprafata teren [mp]	Pret [EUR/mp]
Teren intravilan (nr. top: 755/1/a/2/d/1/9/a/2)	30367 – Resita	6	22
Teren intravilan (nr. top: 755/1/a/2/a)	1989 – Resita Romana	6	22

5.3. In cazul nostru, in estimare, s-a tinu 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. Cea mai buna utilizare in cazul terenului evaluat a fost considerata in ipoteza terenului liber.

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.).

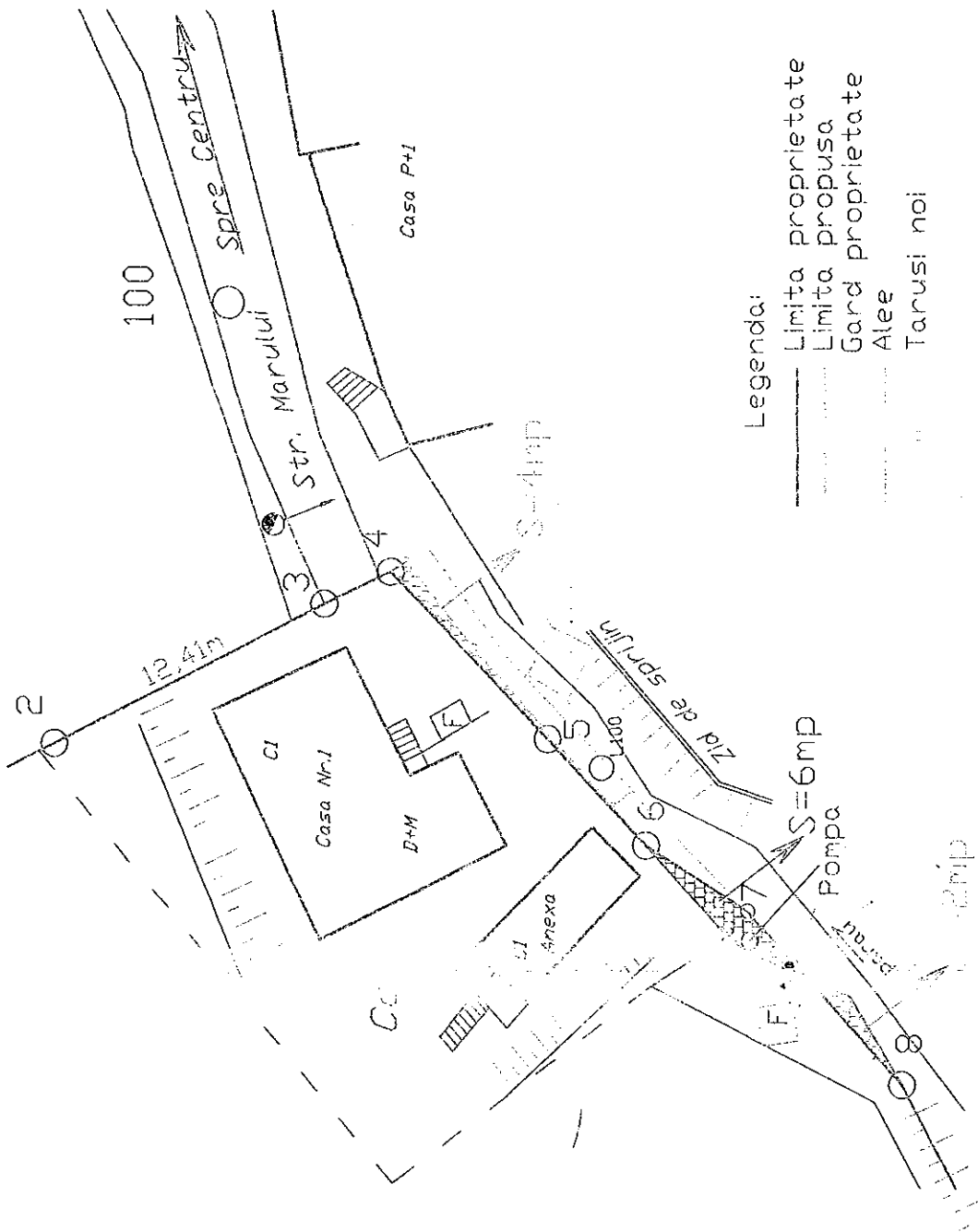
5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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).

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	6	15,000	3,000	1,100
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		100	65	125
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		100	65	125
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Pret corectat		85.00	55.25	106.25
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		85.00	55.25	106.25
4. Localizare zona	str. Marului	Calea Timisoarei	zona Spitalul Judetean; Cartier Govandari	zona Triaj Calea Timisoarei
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		68.00	44.20	85.00
5. Acces	drum de pamant	drum asfaltat	drum neasfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		-10%	0%	-10%
Pret corectat		61.20	44.20	76.50
6. Destinatia (utilizarea terenului)	-	rezid., ind., com.	curti-constructii	industrial
Valoarea corectiei (%)		-30%	-30%	-30%
Pret corectat		42.84	30.94	53.55
7. Utilitati	toate (in zona)	toate	partial	toate
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	-5%
Pret corectat		40.70	30.94	50.87
8. Suprafata	6.0	15,000	3,000	1,100
Corectie procentuala		20%	-20%	-40%
Pret corectat		48.84	24.75	30.52
9. Forma terenului	neregulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		46.40	23.51	29.00
10. Inclinatia terenului (panta)	mica	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		44.08	22.34	27.55
11. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		44.08	22.34	27.55
12. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		44.08	22.34	27.55
13. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		44.08	22.34	27.55
Total corectie bruta		72.20	42.66	97.45
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		22.00 EUR/mp		



Legenda:

- Limita proprietate
- Limita propusa
- Gard proprietate
- Alee
- Tarusi noi

P.F. CRISTA CRISTIANE JULIAN	BENEFICIAR	BRUNET ELENA	Planşa 1
	Beneficiar M.P.	PLAN DE SITUATIE	
Gardez cu drept de semnatura Proiect III nr. 1665 Autorizatia	SEF PROIECT	Ing. Crista C. J.	
	PROIECTAT	Ing. Crista C. J.	
	VERIFICAT	Ing. Crista C. J.	

PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARA (teren intravilan)
localitatea Resita, str. Marului, judetul Caras-Severin

