

ROMANIA
JUDEȚUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 200

Din 30 OCTOMBRIE 2012

privind însușirea Raportului de evaluare în vederea vânzării unui teren în suprafață de 22315 mp situat în Reșița, Bd Republicii nr. 29

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.10.2012.

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

Conform Raportului de Evaluare teren nr. 13825/05.10.2012 întocmit de S.C. MS BUSINESS PARTNERS S.R.L

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se însușește Raportul de evaluare nr.13825/05.10.2012 în vederea vânzării unui teren în suprafață de 22315 mp, identificat în C.F. 32298 Reșița nr. top G100/4/c, situat în Reșița, Bd. Republicii nr.29, conform anexei nr.1, anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Prețul minim de vânzare este contravaloarea în lei a 52 euro/ mp la cursul euro în ziua plății la care se adaugă T.V.A.

Art.3 – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art.4 – Cu ducere la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Public- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița

Art. 5– Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARȘALIC JARO NORBERT

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL



BUSINESS PARTNERS

RAPORT DE EVALUARE pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA

**– TEREN (Extras CF: 32298 – Resita) –
localitatea Resita, b-dul Republicii (incinta depou
tramvaie), judetul Caras-Severin**

Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiul Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

**Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR**



- data raportului: 30.08.2012 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	32298 - Resita
<u>DATA EVALUARII:</u>	27.08.2012
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,46(67) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorii de piata s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata (rotunjita) estimata, pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), judetul Caras-Severin, este:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare unitara estimata [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	22.315,0	cca 52,0	1.161.600	5.188.600

- 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 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	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	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	 16
 CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE	 17
 ANEXE	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Plan de situatie	
Fotografii proprietate imobiliara	

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 – 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 evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (teren intravilan), situată în localitatea Resita, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), judetul Caras-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 / instrăinării.

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piață a proprietății (Standarde Internaționale de Evaluare 2011; Standarde Internaționale de Evaluare: IVS – "Cadrul general"), 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 august a anului 2012.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 27.08.2012.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,46(67) 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 evaluarii

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

1.4.2. In conformitate cu Standarde Internationale de Evaluare 2011, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standarde Internationale de Evaluare: IVS – “Cadrul general”, este:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluarii dreptul absolut 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 proprietatii imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafata aferenta proprietatii imobiliare evaluate (suprafata terenului);
- plan de situatie.

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea Beneficiarului. De asemenea, evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.6.2. S-au obtinut de asemenea diverse informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul / destinatarul raportului de evaluare.

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

1.6.4. Surse bibliografice:

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS “Cadrul general”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 “Sfera misiuni de evaluare”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 “Implementarea”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 “Raportarea evaluarii”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 “Drepturi asupra proprietatii imobiliare”;
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 “Evaluarea terenului”.

1.6.5. 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 27.08.2012, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

- Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.), respectand cerintele mentionate in documentatia de atribuire si in caietul de sarcini;
- Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca, copia dupa Extrasul de Carte Funciara (anexata la acest raport), pusa la dispozitie de catre beneficiar, este valabila, iar informatiile din cuprinsul ei corespund in totalitate cu cele inregistrate in prezent, la Birou de Carte Funciara, in caz contrar evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere;
- Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- Se presupune ca suprafetele incluse in acest raport corespund in totalitate cu realitatea;
- Proprietatea nu a fost masurata de reprezentantii 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 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. Calificarea profesionala

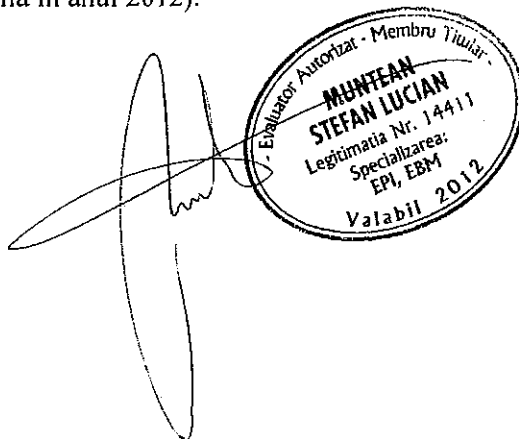
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).

Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluării constă în proprietatea imobiliară – teren intravilan, conform datelor puse la dispoziție de către beneficiar, situată în municipiul Resita, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), județul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului o copie după Extrasul de Carte Funciara cu nr. 32298 – Resita, aferent proprietății supuse evaluării (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 b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), într-o zonă cu destinație comercială / rezidențială a municipiului Resita, județul Caras-Severin.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliară se poate realiza dintr-un drum asfaltat, pietonal sau cu mijloace de transport auto. În apropiere nu se află și stații pentru alte mijloace de transport în comun (Ex. tramvai, taxi), care ar face posibil accesul mai ușor spre proprietatea evaluată.

2.5. Vecinatati

- raul Barzava;
- supermarket Kaufland (< 200 m);
- Deichmann; Drogherie Markt (DM);
- proprietăți imobiliare de tip rezidențial (blocuri de locuințe) (< 500 m).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| – rețea urbană de energie electrică: | existentă; |
| – rețea de apă: | existentă; |
| – rețea de canalizare: | existentă; |
| – rețea de gaz: | existentă; |
| – rețea de telefonie: | existentă. |

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras CF	Nr. cadastral / topo	Suprafata [mp]
32298 - Resita	945 ; G100/4/c	22.315,0

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;
- destinatia terenului din prezent: curti-constructii;
- localizarea terenului: b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), Municipiul Resita;
- forma terenului: regulata;
- front stradal: da (> 100 ml);
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- regimul de inaltime constructibil in zona: P+1 ... P+8;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- inclinatia terenului (panta): fara;
- 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 s-a pus 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, industriale, 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 si utilitati.

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip - teren intravilan, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona b-dul Republicii (depou tramvaie), Municipiul Resita, judetul Caras-Severin.

3.2.4. In prezent, din analizele agentiiilor imobiliare 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 aceeași perioada din 2008, numărul de tranzacții imobiliare a scăzut cu cel puțin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

3.3.1. Oferta reprezintă totalitatea drepturilor asupra proprietăților disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

3.3.2. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.3.3. Incertitudinea evoluției prețurilor proprietăților imobiliare din ultimul timp și criza imobiliară ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzacțiilor imobiliare, proprietarii preferând în unele cazuri să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții mai favorabile sau alte creșteri ale prețurilor.

3.3.4. De asemenea, se constată că majoritatea dezvoltatorilor își reanalizează proiectele a căror construcție nu a fost începută și finanțarea bancară nu a fost atrasă, fiind posibil să mai asistăm în următoarea perioadă și la alte amânări de proiecte.

3.4. Analiza cererii

3.4.1. Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

3.4.2. Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

3.4.3. În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

3.4.4. În prezent cererea pentru proprietăți imobiliare este foarte scăzută, unul din motive fiind sistemul bancar, mai exact înăsprirea condițiilor pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30-50% mai mici.

3.5. Echilibrul pieței

3.5.1. Piața imobiliară din zonă este blocată de aproximativ 4 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile și terenuri. Blocajul vine ca urmare a scăderii prețurilor la imobile, dar și a puterii de cumpărare. În acest sens, dezvoltatorii imobiliari risca să rămână cu imobile nevândute.

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. 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 spatiului, ar putea fi: destinatia comerciala / industrială.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Generalități

4.1.1. În evaluare s-a ținut cont de precizările Standardelor Internaționale de Evaluare 2011:

- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS “Cadrul general”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 101 “Sferă misiuni de evaluare”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 102 “Implementarea”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 103 “Raportarea evaluării”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 230 “Drepturi asupra proprietății imobiliare”;
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 “Evaluarea terenului”.

4.1.2. În evaluarea proprietății imobiliare, situată în localitatea Resița, județul Caraș-Severin, s-a încercat să se estimeze o valoare de piață în concordanță cu constatările vizuale de la fața locului. În acest scop s-a apelat la:

- informații preluate de evaluator la inspectia proprietății imobiliare;
- informații de pe piața imobiliară locală, diverse site-uri de specialitate (www.imobiliare.ro; www.romino.ro; www.publi24.ro; www.imobiliare-terenuri.ro; www.anunt-web.ro; www.netimobiliare.ro etc.);
- agenții imobiliare, diverse publicații de specialitate și persoane fizice care au făcut tranzacții cu proprietăți imobiliare similare;
- cursul de referință al monedei naționale de la data evaluării (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietății imobiliare (teren intravilan), s-a folosit abordarea prin comparația de piață.

4.1.4. Metoda comparației de piață a fost aplicată, în limita informațiilor obținute de pe piața locală de oferte / tranzacții cu proprietăți similare sau comparabile, din diverse surse (site-uri de specialitate, anunțuri publicitare, agenții imobiliare, informații de la persoane fizice sau juridice).

4.1.5. Fiecare abordare se bazează pe principiul substitutiei, din care se înțelege că prețul unei proprietăți, stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți competitive pe același segment de piață, de alternativele financiare pentru investirea banilor în alte domenii și de costul de construcție a unei noi proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi la o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

4.1.6. Se considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra acurateței informațiilor furnizate de terțe parti.

Evaluare proprietate imobiliara

4.2. Termenul de *proprietate imobiliara* cuprinde = terenul si toate elementele care sunt o parte naturala a acestuia, de exemplu copaci si minerale, elemente care au fost atasate terenului, cum ar fi cladirile si constructiile de pe amplasament si toate elementele permanent atasate cladirilor, de exemplu echipamente mecanice si electrice care asigura functionarea unei cladiri, aflate atat in subsol, cat si deasupra subsolului.

4.3. Valoarea proprietatii 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. 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).

4.5. Metoda comparatiei de piata

4.5.1. Ca si celelalte metode, metoda comparatiei de piata 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.”

4.5.2. Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste. Astfel, preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

4.5.3. Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clara stabilita si analizata critic.

4.5.4. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), data ofertei, 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 fatada, topografia, localizarea si vederea.

4.5.5. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei piete 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.

4.5.6. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 50 – 60 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona Calea Caransebesului (Petrom)	intravilan Resita	460	58	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
Resita – zona Calea Caransebesului	intravilan Resita	9.155	50	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
Resita – zona pod Govandari	intravilan Resita	4.000	42	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare

4.5.8. 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.

4.5.9. 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.

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

4.5.11. 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 estimata de 60 EUR/mp (respectiv 268 RON/mp).

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

4.5.13. Precizam faptul ca, terenul nu este liber, el fiind acoperit partial de constructii. Astfel, pentru suprafata de teren construita (ocupata de constructii) a fost aplicata o diminuare cu 30% a pretului per mp al terenului liber, rezultand o valoare unitara de 42,0 EUR/mp (respectiv 187,6 RON/mp).

Teren - b-dul Republicii	[mp]	[Eur/mp]	[Eur]	[Ron]
Suprafata construita (Sc)	9,849.53	42.0	413,680	1,847,784
Suprafata libera (Sl)	12,465.47	60.0	747,928	3,340,770
Suprafata totala (ST)	22,315.00		1,161,608	5,188,554

4.5.14. In consecinta, valoarea de piata estimata (rotunjita) pentru terenul situat in localitatea Resita, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), prin abordarea comparatiei de piata, este de **1.161.600 EUR (respectiv 5.188.600 RON)**.

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (teren intravilan) situata in localitatea Resita, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), 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, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare unitara estimata [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	22.315,0	cca 52,0	1.161.600	5.188.600

5.3. In cazul nostru, in estimare, s-a tinut 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. Precizam faptul ca, intr-o piata nedecisa, valorile de tranzactionare nu converg spre o singura valoare, ci se situeaza intr-un interval.

5.5. 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.

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

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

5.8. 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.).

5.9. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.10. Valoarea este subiectiva.

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

CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011 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 27.08.2012;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatilor 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;
- In prezent sunt membru titular ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Posed cunostintele, competenta si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod eficient si in conexiune cu Standardele Internationale de Evaluare 2011;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in prezentul raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

6.1. Scurta prezentarea a evaluatorului:

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).

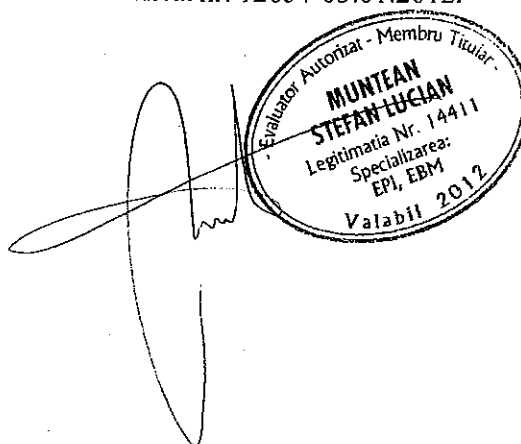
Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).

Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) din anul 2002.

Asigurare de raspundere profesionala pe anul 2012: Certificat nr. 1265 / 03.01.2012.

Profesia: inginer-economist.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Lucian Muntean'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Evaluator Autorizat - Membru Titular' at the top, 'MUNTEAN STEFAN LUCIAN' in the center, 'Legitimatie Nr. 14411' below the name, 'Specializarea: EPI, EBM' below the number, and 'Valabil 2012' at the bottom.

- **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN
COMPARATIA DE PIATA**
- **COPIE – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
 - **PLAN DE SITUATIE**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	22,315.00	460	9,155	4,000
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		58	50	42
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		58.00	50.00	42.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		52.20	45.00	37.80
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		52.20	45.00	37.80
4. Localizare zona	b-dul Republicii (depozi tramvaie)	zona Calea Caransebesului (Petro)	zona Calea Caransebesului	zona pod Govandari / C. Timisorii / C. Caransebesului
Valoarea corectiei (%)		25%	25%	25%
Pret corectat		65.25	56.25	47.25
5. Acces	drum asfaltat (bulevard - 4 benzi)	drum asfaltat (2 benzi)	drum asfaltat (2 benzi)	drum asfaltat (2 benzi)
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%
Pret corectat		68.51	59.06	49.61
6. Destinatie (utilizarea terenului)	curti-constructii (com., ind.)	curti-constructii (rezid.)	curti-constructii (rezid.)	curti-constructii (com., ind.)
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	5%
Pret corectat		75.36	64.97	52.09
7. Utilitati	toate	toate - in zona	toate - in zona	toate - in zona
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%
Pret corectat		79.13	68.22	54.70
8. Suprafata	22,315.00	460	9,155	4,000
Corectie procentuala		-5%	0%	0%
Pret corectat		75.18	68.22	54.70
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		75.18	68.22	54.70
10. Frontul stradal (deschiderea)	da (> 100 ml)	20	260	90
Valoarea corectiei (%)		30%	-10%	10%
Pret corectat		97.73	61.40	60.17
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		97.73	61.40	60.17
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		97.73	61.40	60.17
13. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		97.73	61.40	60.17
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		97.73	61.40	60.17
Total corectie bruta		59.24	35.04	26.57
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		60.00 EUR/mp	268.00 RON/mp	

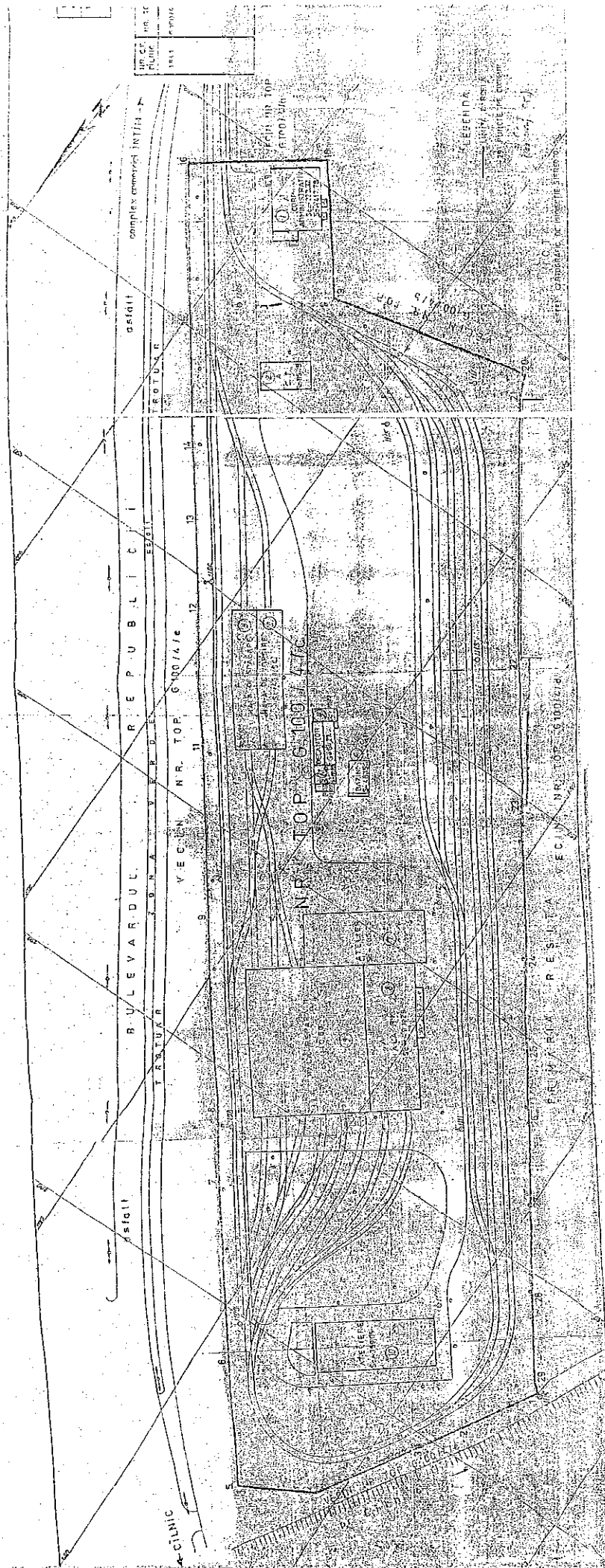
NR. 32288
 Piu. Resita
 5 CLINIC)



originală,
 public,
 bilitate

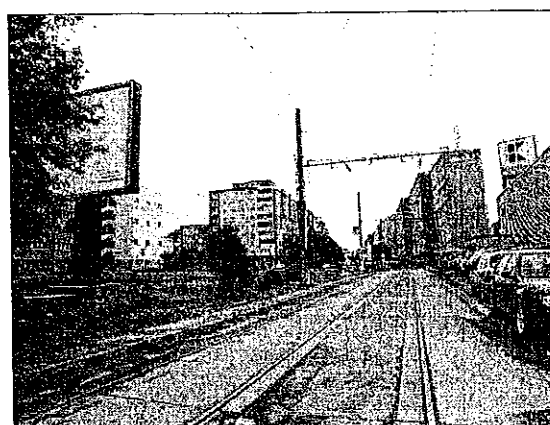
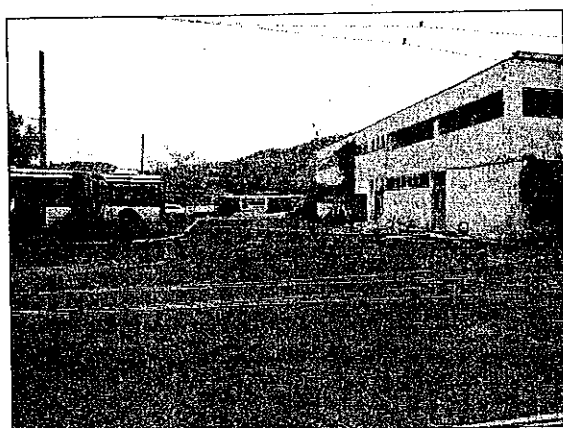
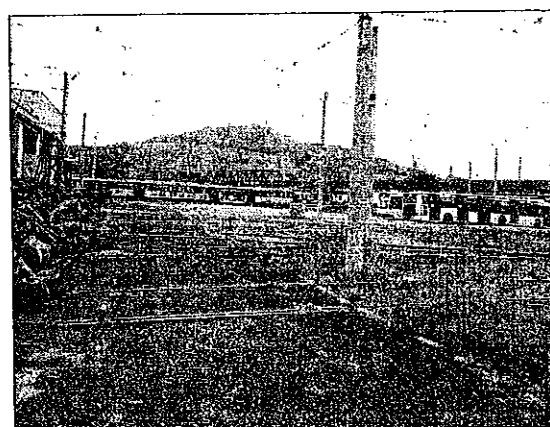
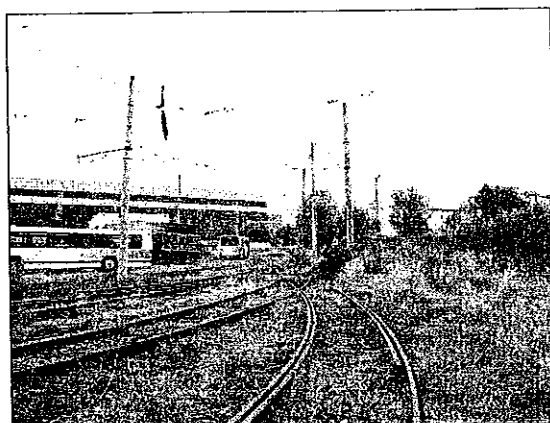
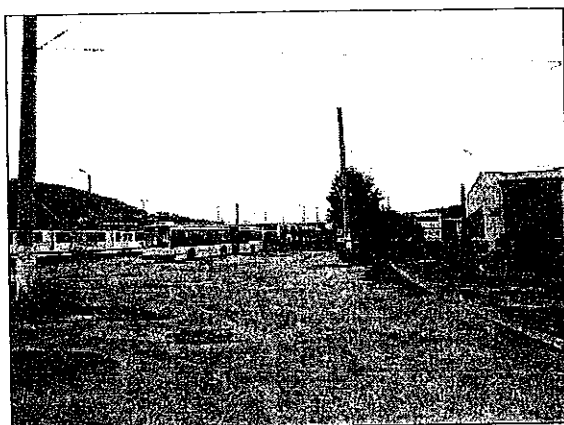
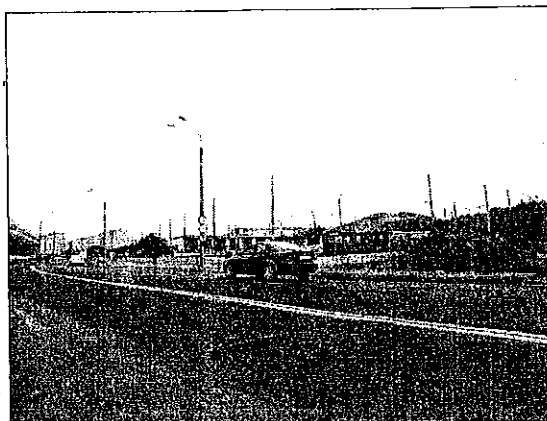
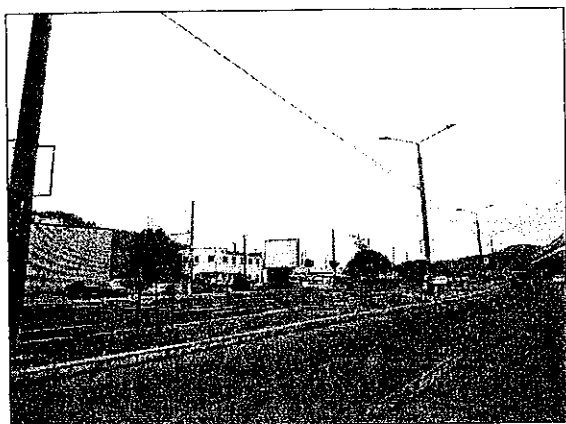


militate cu
 teroare.



NR. 32288
 Piu. Resita
 5 CLINIC)

Teren - localitatea Resita, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), judetul Caras-Severin:





Nr. cerere	26019
Tip	28
Luța	09
Articol	2012

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. 32298
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
Nr. CF vechi: Nr. 17085 CILNIC
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 17085 CILNIC)

TEREN

Adresa: Câlnic

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 945 Top: G100/ 4/ c	22315	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: 945 Top: G100/ 4/ c	Câlnic	Depou de tramvaie compus din: Corp administrativ, hala spalare-vopsire, decantor, statie pompe, bazine, atelier, hala reparatii-atelier post trafo, punct termic, linii de garare

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

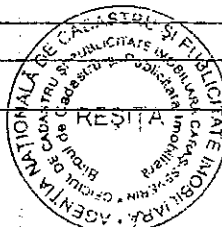
CARTE FUNCARA NR. 32298
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
798 / 01.01.1999		
Lege		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota-actuala 1 / 1	A1
1	STATUL ROMAN	(provenita din conversia CF 17085 CILNIC)
24706 / 17.09.2012		
Act notarial nr. 1540, din 01.08.2012, emis de STEFANIGA MARINELA, Declaratie aut nr. 1971/2012		
8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1
1	SC MAYR TRANSPORT SRL, CIF: 14437499	-

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 32298
Comuna/Oras/Municipiu: Resita

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
24706 / 17.09.2012		
Act notarial nr. 1540, din 01.08.2012, emis de STEFANIGA MARINELA, Declaratie aut nr. 1971/2012		
9	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1	SC MAYR TRANSPORT SRL, CIF: 14437499	drept de folosinta asupra 22315 mp. teren



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 32298
Comuna/Oras/Municipiu: Resita
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 17085 CILNIC)

TEREN

Adresa: Călnic

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 945 Top: G100/ 4/ c	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	-	22315	-	-	G100/4/c	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 945 Top: G100/ 4/ c	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	Depou de tramvale compus din: Corp administrativ, hala spalare-vopsire, decantor, statie pompe, bazine, atelier, hala reparatii-atelier post trafa, punct termic, linii de garare

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CS8421/28-09-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

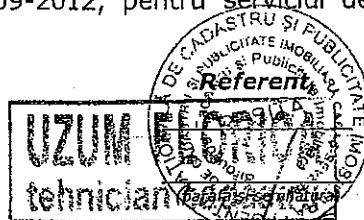
Data soluționării,
02/10/2012

Asistent-registrador,
IANAS ROSETI

Data eliberării,

03/10/2012

(semnătura)



*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare. Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

