

HOTĂRÂREA NR. 281

Din 29 OCTOMBRIE 2013

**privind vânzarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 250 mp
și dezlipirea/dezmembrarea acestuia situat în municipiul Reșița, Poiana Golului F.N**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2013.

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..

În baza Raportului de Evaluare teren nr.13262/12.09.2013 întocmit de MS BUSINESS PARTNERS TIMIȘOARA S.R.L

Având în vedere Hotărârea nr. 139 din 21.08.2012 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzarea, pentru închirierea prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărare de imobile de către Municipiul Reșița, construirea comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și aprobarea regulamentului de funcționare.

Ținând seama de art. 33 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată și actualizată.

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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 --Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a municipiului Reșița situat administrativ în municipiul Reșița, Poana Golului F.N, în suprafață de 250 mp înscris în C.F. 1 Reșița Română nr. top 1127/a/1/2/2/2/1/19/d/3/28/18/12/a/2/a/2/b/2/a/2/2/1/1/1/a/2, conform instrucțiunilor de participare la licitație – anexa nr.1 și a caietului de sarcini anexa nr.2, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 --Se însușește raportul de evaluare teren nr.13262/12.09.2013 întocmit de MS BUSINESS PARTNERS S.R.L conform anexei nr.3 la prezenta, anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4 _ Prețul minim de pornire la licitație este contravaloarea în lei a 6 euro/ mp la cursul euro în ziua plății, preț ce nu include T.V.A.

Art.5- Se aprobă dezlipirea/dezmembrarea terenului în suprafață de 250 mp din suprafața înscrisă în C.F. 1 Reșița Română nr. top 1127/a/1/2/2/2/1/19/d/3/28/18/12/a/2/a/2/b/2/a/2/2/1/1/1/a/2 proprietatea Statului Român.

Art.6 – Intabularea în Cartea Funciară va fi operată de către câștigătorul licitației.

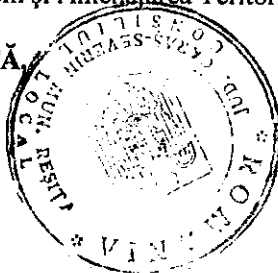
Art.7 _Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

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

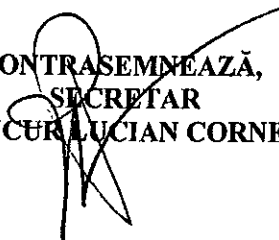
Art. 9– Prezenta hotărâre se comunică:

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SECAȘAN DUMITRU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL**



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 250 mp
situat în municipiul Reșița, Poiana Golului F.N

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

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:
 - a) Cererea-declarație de participare la licitație.
 - b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de ___ lei RON reprezentând 1% din prețul minim de pornire al licitației;
 - c) Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de ___ lei RON reprezentând 10% din prețul minim de pornire al licitației;
 - d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de:
 - Serviciul public „Direcția impozite și taxe”-P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1-Corp II.
 - Adeverință privind plata la zi a taxelor datorate Serviciului Public- „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat ” al municipiului Reșița
 - Adeverință privind plata la zi a obligației la bugetul statului emis de Administrația Financiară.- Reșița, Valea Domanului nr.2
 - e) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
 - f) Copie xerox a chitanței de 500 lei RON pentru cumpărarea documentelor pentru licitație.
2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației
3. Licitația va avea loc în ziua de __, ora __ la sediul Primăriei municipiului Reșița, str. 1 Decembrie 1918, etaj I, sala de ședință.
4. Semnarea contractului de vânzare-cumpărare se va face la 30 zile de la data de adjudecare a licitației sau la o dată stabilită în prealabil de părțile contractante iar în cazul depunerii unor contestații semnarea contractului de vânzare cumpărare se va face după soluționarea contestațiilor.
5. Contestațiile se depun în termen de 5 zile de la adjudecarea licitației la Registratura Serviciului public „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat al municipiului Reșița”;
6. Oferta pentru licitația publică se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de __, orele __ Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului și obiectul licitației.
7. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

8. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

9. În legătura cu ofertele se precizează următoarele:

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

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

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

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

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

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

II. GARANȚII

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

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

12. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își reține oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Serviciul pentru Cadastru și Agricultură - Compartiment identificare, înregistrare, publicitate imobiliară și registru spații verzi pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare;

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

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

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

15. În cazul neîndeplinirii termenelor prevăzute în caietul de sarcini privind finalizarea investiției se percep penalități al cărui quantum reprezintă un procent de 0,1%/zi din valoarea contractului de vânzare-cumpărare

III. DISPOZIȚII FINALE

16. Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații.

17. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul cum a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.

18. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, Compartiment identificare, înregistrare publicitate imobiliară și registru spații verzi va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător –

Consiliul local Reșița prin Serviciul public „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat” și câștigătorul confirmat al licitației.

19. Contractul de vânzare-cumpărare va fi autentificat prin Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

**PRIMAR,
STEPANESCU MIHAI**

**DIRECTOR EXECUTIV
COORDONATOR
BILȚ VALERIA**



ȘEF SERVICIU CADASTRU ȘI AGRICULTURĂ

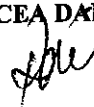
JUCA PAVEL CRISTIAN



**COMPARTIMENT JURIDIC ȘI EXECUTĂRI SILITE
ALBAI RAMONA**



**COMP. IDENT., ÎNREG., PUBL. IMOB.
ȘI REGISTRU SPAȚII VERZI
RAMACEA DANIELA**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SECĂȘAN DUMITRU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL**



CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 250 mp
și dezlipirea/dezmembrarea acestuia situat în municipiul Reșița, Poiana Golului

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Pe terenul situat în Municipiul Reșița, Poiana Golului precizat în planul de situație anexat se va realiza construirea unei case familiare în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. ___ și a Certificatului de urbanism nr. 223/25.06.2013 eliberat de Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Reșița .

1.2 Terenul în suprafață de 250 mp conform planului de dezmembrare situat la adresa de mai sus este cuprins în domeniul privat al Consiliului Local al municipiului Reșița, fiind înscris în C.F. 1 Reșița Română nr. top 1127/a/1/2/2/2/1/19/d/3/28/18/12/a/2/a/2/b/2/a/2/2/1/1/1/2

1.3 Investiția ce se va realiza va avea ca scop construirea unei locuințe individuale conform P.U.G al municipiului Reșița

2. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

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

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

2.3. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

2.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate și protecția mediului, protecție civilă respectând normele PSI și cele sanitare.

2.5. Suprafața terenului este de 250 mp .

3. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de pornire la licitație privind vânzarea este contravaloarea în lei, la cursul euro în ziua plății, a 0,70 euro/mp, fără TVA.

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

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

4. CONTROL

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

5. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

6. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

**PRIMAR,
STEPANESCU MIHAI**

**DIRECTOR EXECUTIV
COORDONATOR
BILT VALERIA**

Valeria Bilt

ȘEF SERVICIU CADASTRU ȘI AGRICULTURĂ

JUCA PAVEL CRISTIAN

Pavel Jucu

**COMPARTIMENT JURIDIC ȘI EXECUTĂRI SILITE
ALBAI RAMONA**

**COMP. IDENT., ÎNREG., PUBL. IMOB.
ȘI REGISTRU SPAȚII VERZI
RAMACEA DANIELA**

Daniela Ramacea

Daniela Ramacea

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SECĂȘAN DUMITRU**

Dumitru Secășan



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL**

Lucian Bucur



BUSINESS PARTNERS

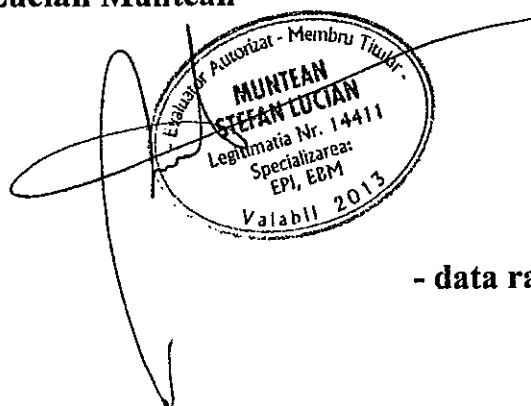
RAPORT DE EVALUARE
pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA
- TEREN (Extras CF: 1 - Resita Romana) -
localitatea Resita, str. Poiana Golului (FN),
judetul Caras-Severin

Beneficiar

Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



Expert Evaluator Autorizat
Membru Titular UNEAR

- data raportului: 06.09.2013 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, str. Poiana Golului (FN), judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al Municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	1 - Resita Romana
<u>DATA EVALUARII:</u>	02.09.2013
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,42(21) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piata estimata (rotunjita), pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, str. Poiana Golului (FN), judetul Caras-Severin, este:

Proprietati imobiliare	Suprafata teren [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	250,0	6	1.500	6.630

- 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 topografic	
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, Codul deontologic al profesiei de evaluator si regulamentele Asociatiei, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiar si destinatar.

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara (teren intravilan), situata in localitatea Resita, str. Poiana Golului (FN), judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata in Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

1.2.2. Scopul evaluarii îl constituie estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea schimbului / instrainarii.

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piata a proprietatii (Standarde Internationale de Evaluare 2011; Standarde Internationale de Evaluare: IVS – "Cadrul general"), precum si celelalte categorii de valori definite in standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unor experti autorizati, 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 septembrie a anului 2013.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 02.09.2013. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba de la o perioada la alta, valoarea estimata in acest raport poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,42(21) 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 evaluării

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

1.4.2. In conformitate cu Standarde Internationale de Evaluare 2011, adoptate și de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), definiția valorii de piață așa cum este această prezentată în Standarde Internationale de Evaluare: IVS – “Cadrul general”, este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate asupra imobilului. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil 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 proprietății imobiliare, prezentate în capitolul cuprinzând descrierea proprietății imobiliare (aceste informații au fost obținute din discuțiile cu beneficiarul);
- suprafața aferentă proprietății imobiliare evaluate (suprafața terenului);
- plan topografic.

Corectitudinea și precizia datelor furnizate și folosite în prezentul raport este în responsabilitatea Beneficiarului. De asemenea, evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.6.2. S-au obținut de asemenea diverse informații pe baza discuțiilor cu beneficiarul / destinatarul raportului de evaluare.

1.6.3. Toate informațiile și documentele furnizate nouă (de către beneficiar / destinatar) au fost luate ca atare, fiind acceptate ca fiind de încredere și 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 evaluării”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 “Drepturi asupra proprietății imobiliare”;
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 “Evaluarea terenului”.

1.6.5. S-a efectuat investigarea la fața locului a proprietății imobiliare evaluate, din punct de vedere al stării actuale a acesteia. Inspectia proprietății imobiliare a fost realizată la data de 29.08.2013, în prezența reprezentanților 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:

- o 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;
- o Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- o Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- o Se presupune ca, copia dupa Extrasul de Carte Funciara (anexat 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;
- o Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- o Se presupune ca suprafata incluse in acest raport corespunde in totalitate cu realitatea;
- o 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;
- o Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a terenului dupa o eventuala vanzare;
- o 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;
- o Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- o 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;
- o Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliara, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- o S-a presupus ca legislatia in vigoare (la data evaluarii) se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- o Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- o 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.);
- o 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;
- o 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 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 (decat în cazul în care, astfel de înțelegeri au fost menționate în actele semnate în prealabil, între părți) 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile fiscale, economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile își pot pierde valabilitatea.

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. Calificarea profesională

Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabilă în anul 2013).

Asigurare de răspundere profesională pe anul 2013: Certificat nr. 1827 / 04.01.2013.

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – teren intravilan, conform informatiilor puse la dispozitie de catre beneficiar, situata in municipiul Resita, str. Poiana Golului (FN), judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 1 - Resita Romana, aferent proprietatii supuse evaluarii (vezi Cap. Anexe).

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

2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este situata pe str. Poiana Golului (FN), intr-o zona periferica cu destinatie rezidentiala a municipiului Resita, judetul Caras-Severin.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza pe un drum pietruit, pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere nu se afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex: tramvai, autobuz), care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare de tip rezidential (teren si case);

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: existenta (in zona);
- retea de gaz: existenta (in zona);
- retea de telefonie: existenta.

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras de Carte Funciara	Nr. cadastral	Suprafata teren (propusa pentru concesiune) - [mp]
1 - Resita Romana	1127/a/1/2/2/2/2/1/19/d/3/28/18/12/a/2/a/2/b/2/a/2/2/1/1/1/a/2 Izlaz	250,0

- terenul este situat in intravilanul Municipiului Resita;
- localizarea terenului: str. Poiana Golului (FN), Municipiul Resita;
- destinatia terenului in prezent: curte-gradina;

- forma terenului: regulata;
- front stradal: da (cca 12 ml);
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum pietruit;
- regimul de inaltime constructibil in zona: P+1E+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 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 doar o parte din facilitatile minime necesare unei functionari normale: acces (pietruit) si utilitati (curent, gaz - in zona).

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 - str. Poiana Golului, Municipiul Resita.

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare locale 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, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel puțin 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. 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.

3.3.4. De asemenea, se constata ca majoritatea dezvoltatorilor isi reanalizeaza proiectele a caror constructie nu a fost inceputa si finantarea bancara nu a fost atrasa, fiind posibil sa mai asistam in urmatoarea perioada si la alte amanari de proiecte.

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 4-5 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. In acest sens, dezvoltatorii imobiliari risca sa ramana cu imobile nevandute.

Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp (2009 - 2013) preturile au scazut cu cca 40%-50%, 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: destinatia din prezent – curte-gradina.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

4.1.1. In evaluare s-a tinut cont de precizarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011:

- 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".

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, 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.tocmai.ro; www.romimo.ro; www.mercador.ro; www.terenuri.net; www.remiestate.ro; www.publi24.ro; www.multecase.ro; www.roportal.ro; www.bazar-carasean.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 si de costul de constructie a unei noi proprietati sau de adaptare a unei proprietati vechi 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. Termenul de *proprietate imobiliară* cuprinde = terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elemente care au fost atasate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanente atasate clădirilor, de exemplu echipamente mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra subsolului.

4.3. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitate, durabilitate, permanenta 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. 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).

4.5. Metoda comparației de piață

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

4.5.2. Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror pret se cunoaște. Astfel, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

4.5.3. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clară stabilită și analizată critic.

4.5.4. Elemente de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (la data vânzării), data ofertei, localizare, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona 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.

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

Extras CF	Nr. cadastral	Suprafață [mp]	Localizare
1 - Resita Romana	1127/a/1/2/2/2/2/1/19/d/3/28/18/1 2/a/2/a/2/b/2/a/2/2/1/1/1/a/2 Izlaz	250,0	Resita, str. Poiana Golului (FN)

4.5.6. 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.

4.5.7. În cazul nostru, pe piața locală se găsesc suficiente informații referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informațiile obținute referitoare la preturi de ofertă (preturi per mp de teren practicate în zone similare), cu destinație viitoare asemănătoare, acestea se situează în intervalul: 10 – 20 EUR/mp.

4.5.8. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate în zone similare:

Amplasare	Tip teren	Suprafață [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observații
zona str. Livezilor	intravilan Resita	499	13	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
zona str. Mozart	intravilan Resita	700	15	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
zona cartier Doman	intravilan Resita	8.632	10	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare

4.5.9. 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.

4.5.10. 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 cauză (utilități);
- suprafața parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulată/neregulată);
- înclinatia terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situația juridică a terenului (sarcini);
- restricții vânzare/revânzare.

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

4.5.12. In contextul celor prezentate mai sus, terenul 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: 6 EUR/mp (respectiv 27 RON/mp).

4.5.13. Valoarea de piata (rotunjita), astfel estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren, este de: **1.500 EUR (respectiv 6.630 RON).**

4.5.14. 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 imobiliară (teren intravilan) situata in localitatea Resita, str. Poiana Golului (FN), judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietati imobiliare	Suprafata teren [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Teren intravilan	250,0	6	1.500	6.630

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 29.08.2013;
- 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;
- In prezent sunt membru titular UNEAR 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:

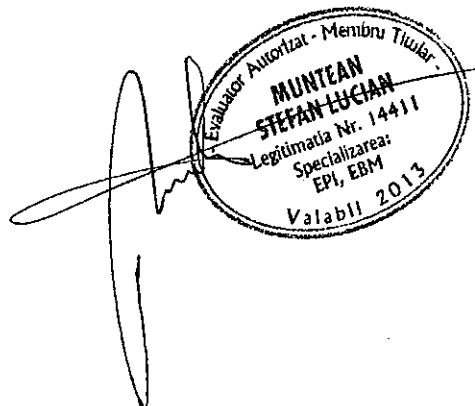
Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.

Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2013).

Asigurare de raspundere profesionala pe anul 2013: Certificat nr. 1827 / 04.01.2013.

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

Profesia: inginer-economist.



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

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	250.00	499	700	8,632
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		13.0	15.0	10.0
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		13.00	15.00	10.00
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		11.70	13.50	9.00
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		11.70	13.50	9.00
4. Localizare zona	str. Poiana Golului	zona str. Livezilor	zona str. Mozart	cartier Doman
Valoarea corectiei (%)		-20%	-30%	0%
Pret corectat		9.36	9.45	9.00
5. Acces (in zona)	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit/ piatra cubica	drum pietruit
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		9.36	9.45	9.00
6. Destinatia (utilizarea terenului)	curte-gradina	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Pret corectat		7.96	8.03	7.65
7. Utilitati	curent si gaz in zona	curent, apa, qaz	toate utilitatile	curent, apa
Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-5%
Pret corectat		7.16	6.83	7.27
8. Suprafata	250.00	499	700	8,632
Corectie procentuala		-5%	-5%	15%
Pret corectat		6.80	6.49	8.36
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		6.80	6.49	8.36
10. Frontul stradal (deschiderea)	12	dublu	11	50
Valoarea corectiei (%)		-20%	0%	-20%
Pret corectat		5.44	6.49	6.69
11. Inclinatia terenului (panta)	da	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		4.90	5.84	6.02
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.90	5.84	6.02
13. Situatiia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.90	5.84	6.02
14. Restrictii vanzare/revanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.90	5.84	6.02
Total corectie bruta		8.10	9.16	6.16
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	6.00 EUR/mp	27.00 RON/mp		
	1,500 €	6,630 RON		

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ C-S
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ RESITA
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. **1**

Comuna/ Oraș/ Municipiu **RESITA ROMANA**

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata În mp.	Obs ervații
600.	1127/a/1/2/2/2/1/19/d/3/28/18/12/a/2/a/2/b/2/a/2/2/1/1/1/a/2	Izlaz	563104,66	
Restul parcelelor omis la cerere				

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
81.	STATUL ROMAN <i>Nr.431/1962Cf-nationalizare</i>	

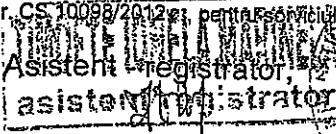
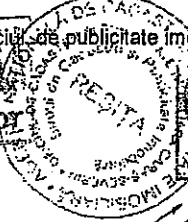
C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt	

Artific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, din prețuia eliberării acestuia, elstrată de acest birou.

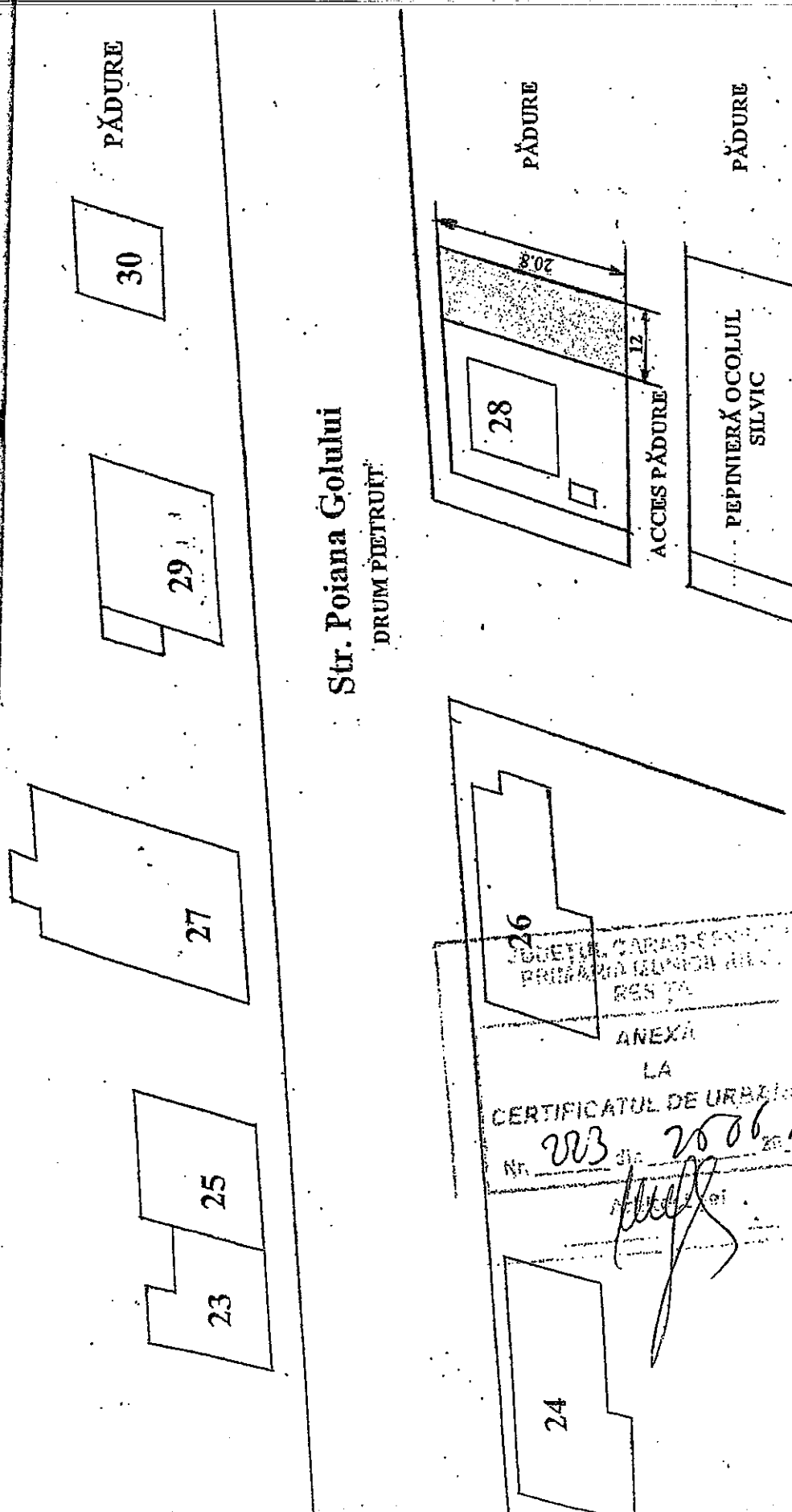
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la ...INFORMARE... și NU este valabil la încheierea

identificate de notarul public, la achitat tariful de20..... lei prin chitanța nr. CS 10098/2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.2.7.2

Asistent - registrator,
 asistent - registrator


ANASTASIA
 referent

27.11.2012

PLAN TOPOGRAFIC 1 : 500



LEGENDĂ

- ☐ Teren propus spre
concesiune S=250mp

[illegible]

Teren intravilan – Resita, str. Poiana Golului (FN), judetul Caras-Severin:

