

HOTĂRÂREA NR. 364
DIN 25 OCTOMBRIE 2011

privind aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Reșița prin administrator
Consiliul Local al Municipiului Reșița și domnul Opre Florin Cristian

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.10.2011.

Văzând cererea nr. 9126/21.07.2011, domnului Opre Florin Cristian cu domiciliul în Reșița str. Gurghiului nr.3, sc.A, ap.9.

Ținând cont de cererea nr. 15708/20.09.2011 a domnului Opre Florin Cristian prin care solicită reintroducerea proiectului de hotărâre în ședința din 27.09.2011.

În baza Rapoartelor de Evaluare nr. 9245 și nr.9246/13.07.2011 întocmite de S.C. Business Partners SRL Timișoara;

Având în vedere Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local nr. 315 din 27.09.2011 privind revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 141 din 26.05.2011.

Văzând prevederile art.554, art.555, art.557 alin2, art.863 lit.d) și e) și art.1763 din Codul Civil, republicat;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă schimbul de terenuri în suprafață de 359 mp înscris în C.F. 37060 Reșița, nr. top 311/B/1, nr. cad. 6142 proprietatea domnului Opre Florin Cristian și terenul din domeniul privat al municipiului Reșița în suprafață de 226 mp înscris în C.F. 33484 Reșița, nr cad. 33484 proprietar tabular Statul Român, cu drept de administrare Consiliul Local al municipiului Reșița

Art.2- Se însușesc Rapoartele de evaluare nr.9245 și nr. 9246/13.07.2011 întocmite de MS Business Partners SRL Timișoara, conform anexei nr. 1 și anexei nr.2 la prezenta hotărâre ce fac parte integrantă din aceasta.

Art.3 – Având în vedere faptul că valoarea evaluată a terenului/mp proprietatea Statului Român este mai mare, de 67 euro/mp conform Raportului de evaluare întocmit de MS Business Partners SRL Timișoara, la suprafața de 226 mp teren, rezultând 15142 euro (fără T.V.A), iar la suprafața de 359 mp teren proprietatea domnului Opre Florin Cristian valoarea terenului este de 14 euro/mp conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. Business Partners SRL Timișoara, rezultând 5026 euro (fără T.V.A). Domnul Opre Florin Cristian, va acorda o sultă în valoare de 10116 euro (fără T.V.A) către Consiliul Local al municipiului Reșița, plătitibilă în lei la cursul B.N.R din ziua plății.

Art.4- Prin schimbul efectuat fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

Art.5. –Se aprobă schimbul după operarea Hotărârii Consiliului Local nr. 315/27.09.

Art.6- Intabularea dreptului de proprietate asupra parcelei în Cartea Funciară cade în sarcina domnului Opre Florin Cristian.

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

Art.8- Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.9- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.

Art.10 – Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”;
- Domnului Opre Florin Cristian.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SECĂȘAN DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL

Hr. 9245/13.07.2011

ANEXA nr. 1
Hr. HCL nr. 364/2011



BUSINESS PARTNERS

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
– TEREN INTRAVILAN (CF nr. 1256 – Resita) –
localitatea Resita, zona Valea Terovei,
judetul Caras-Severin**

**Beneficiar:
Opre Florin Cristian**

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA', '6258', 'MUNTEAN LUCIAN STEFAN', 'VALABIL 2011', 'EXPERT EVALUATOR IMOBILIAR', and 'ASOCIAT A ANEVAR'.

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

- 29.04.2011 -

SINTEZA RAPORTULUI

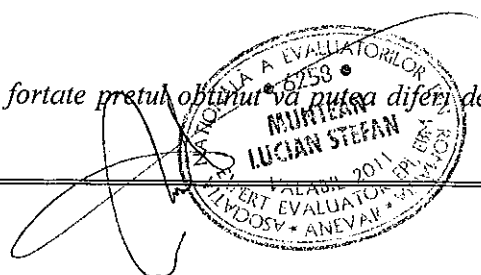
<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, zona Valea Terovei, judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Opre Florin Cristian
<u>EXTRAS CF:</u>	1256 – Terova (nr. topo: 311/b/1)
<u>DATA EVALUARII:</u>	21.04.2011
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,09(06) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

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

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare unitara de piata estimata [EUR/mp]	Valoare unitara de piata estimata [RON/mp]
Teren intravilan	359	14	57

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



CUPRINS

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

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrării

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare îl constituie persoana fizică Opre Florin Cristian, identificată prin CI seria KS nr. 255246, CNP – 182121115189, cu domiciliul în localitatea Resita, str. Gurghiului nr. 3, sc. A, et. 4, ap. 9, județul Caras-Severin.

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

1.2. Obiectul și scopul evaluării

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (teren intravilan), situată în localitatea Resita, zona Valea Terovei, județul 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 / instrainării (o descriere mai detaliată a terenului este prezentată la cap. 2 "Descrierea proprietății imobiliare").

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

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

1.3. Data evaluării și moneda raportului

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

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 21.04.2011.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,09(06) 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 Standardele Internationale de Evaluare - editia a VIII a - 2007, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta prezentata in Standardul International IVS 1 "Valoarea de piata – tip de evaluare", este:

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

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

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

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

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

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 14.04.2011, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

- 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 (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;
- 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 suprafetele incluse in acest raport corespund 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 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 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 Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- 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:

- o Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- o 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. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

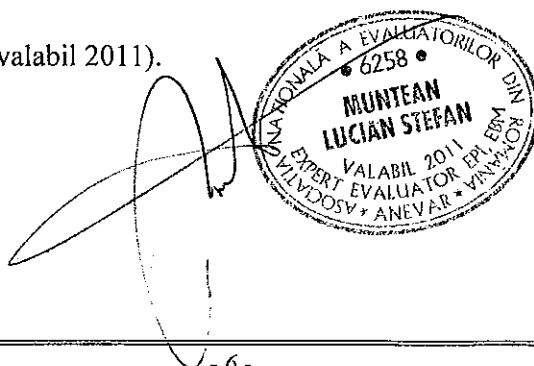
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 14.04.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

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

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 1256 - Resita, aferent proprietatii evaluate (vezi Cap. Anexe).

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

2.3. Localizare

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

2.4. Accesul

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

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare (terenuri).

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: in zona (< 500 m);
- retea de apa: in zona (< 500 m);
- retea de canalizare: in zona (< 500 m);
- retea de gaz: in zona (< 500 m);
- retea de telefonie: in zona (< 500 m).

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras CF	Nr. topo	Suprafata [mp]
1256 – Resita	311/b/1	359

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;
- categoria terenului: curti-constructii (drum);
- localizarea terenului: zona Valea Terovei, localitatea Resita;

- forma terenului: regulata;
- front stradal: da (mic);
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum betonat (spart);
- inclinatia terenului (panta): fara;
- regimul de inaltime constructibil: P+1...P+2;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: modest;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

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

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

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

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

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

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

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

perioada de timp preturile au scăzut cu cca 30%-40%, asteptările viitoare fiind tot de scădere a preturilor (sursa: agenții imobiliare Resita).

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

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

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

3.6. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

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

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

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

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

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

3.6.6. În cazul nostru, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Alternativele de utilizare posibile și permisibile legal ale proprietății ar putea fi: drum public.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Generalități

4.1.1. În evaluare s-a ținut cont de precizările:

- Standardelor Internaționale de Evaluare – editia a VIII a – 2007;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 1 “Valoarea de piață – tip de evaluare”;
- Standardele Internaționale de Evaluare - IVS 3 “Raportarea evaluării”;
- Standardul Internațional de Practică în Evaluare nr. 1 – GN 1 “Evaluarea proprietății imobiliare”.

4.1.2. În evaluarea proprietății imobiliare, situată în localitatea Resita (judetul Caras-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.imobiliare.net; www.romino.ro; www.terenuri.net 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 sau de costurile de adaptare a unei alte proprietăți 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe parti.

Evaluare proprietate imobiliară

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

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

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

4.4. Metoda comparației de piață

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

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

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

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

Numar CF	Suprafata teren [mp]	Categorie	Localizare
1256 – Resita (Terova)	359	curti-construcții	Resita, Valea Terovei

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

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

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

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona str. Digului (pompierei)	Intravilan Resita	2.368	42	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona cartier Lend	Intravilan Resita	5.755	40	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona str. Valiugului	Intravilan Resita	1.590	33	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.4.8. Mentionam ca, in cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – agentii imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuala de 10%, considerandu-se ca aceste preturi se negociaza.

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

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

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

4.4.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara de **14 EUR/mp (respectiv 57 RON/mp)**.

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

CAP. 5 CONCLUZII ȘI OPINII

5.1. Data fiind situația specifică a proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan) situată în localitatea Resita, zona Valea Terovei, județul Caras-Severin, și informațiile furnizate de piață, au fost apreciate ca valori reale - valorile rezultate prin comparația de piață.

5.2. Astfel, în urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan) situată în localitatea Resita, zona Valea Terovei, județul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliară	Suprafața teren [mp]	Valoare unitară de piață estimată [EUR/mp]	Valoare unitară de piață estimată [RON/mp]
Teren intravilan	359	14	57

5.3. În cazul nostru, în estimare, s-a ținut cont și de instabilitatea pieței imobiliare aferentă proprietăților evaluate, caracterizată prin:

- lipsa evidentelor faptice privind tranzacționarea unor proprietăți comparabile;
- decizia majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor;
- existența pe piață a unor decizii irrationale de vânzare/cumpărare.

5.4. La baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (CMBU) care reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

5.5. Menționăm că în condițiile unei piețe normale, fără restricții de mediu, valorile reale de piață sunt cele prezentate în tabelul de mai sus.

5.6. Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile acestui raport, neincluzând posibilele fluctuații ale pieței imobiliare în viitor.

5.7. Un posibil pret de tranzacționare se va putea situa atât peste cât și sub valoarea estimată, ținând cont de particularitățile valabile la data tranzacției (motivatia vânzătorului, motivatia cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete de tranzacționare etc.).

5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.9. Valoarea este subiectivă.

5.10. Valorile care s-au estimat în acest raport, sunt valori care nu conțin TVA (excepție fac cele unde există o precizare în acest sens).

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

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Suprafata	359.0	2,368	5,755	1,590
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		42	40	33
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		42	40	33
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		37.80	36.00	29.70
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		37.80	36.00	29.70
4. Localizare zona	zona Valea Terovei	str. Digului (Pompieri)	Ciresului (cartier Lend)	zona str. Valiugului
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-10%
Pret corectat		32.13	30.60	26.73
5. Acces	drum betonat (stricat)	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		5%	-5%	-5%
Pret corectat		33.74	29.07	25.39
6. Destinatie (utilizarea terenului)	drum public	rezidential	rezidential	ind., depozitare
Valoarea corectiei (%)		-25%	-25%	-25%
Pret corectat		25.30	21.80	19.05
7. Utilitati	toate - in zona	partial	toate	in zona
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	0%
Pret corectat		25.30	19.62	19.05
8. Suprafata	359.0	2,368	5,755	1,590
Corectie procentuala		-10%	-5%	-10%
Pret corectat		22.77	18.64	17.14
9. Forma terenului	regulata (drum)	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		20.49	16.78	15.43
10. Frontul stradal (deschiderea)	mic	da	85	> 20
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-10%	-25%	-10%
Pret corectat		18.45	12.58	13.88
11. Inclinatia terenului (panta)	fara	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.45	12.58	13.88
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.45	12.58	13.88
13. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.45	12.58	13.88
14. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.45	12.58	13.88
Total corectie bruta		26.77	27.42	19.12
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata	14.00 EUR/mp	57.00 RON/mp	57.00 RON/mp	

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ C-S
 BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ RESITA

ANEXA 7

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 pentru
INFORMARE

Cartea funciara nr.1256

Comuna/Oras/Municipiu TEROVA
 A.Partea I-a

Tr.din cf.185

Nr.crt.	Nr. Topografic	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1	311/b	Teren de construcție	4755	

A. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
3	OPRE FLORIN CRISTIAN-necas.-1/1 -cumparare –act nr.2222/2006 -încheierea nr.8242/06.07.2006	

C. Partea a III- a

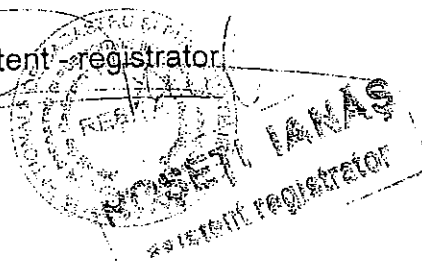
Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, din prețuia eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la ...INFORMARE și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de20...+ 80 ... lei prin chitanța n.54729, 54730 /2008....., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 7.7.3 – URGENTĂ

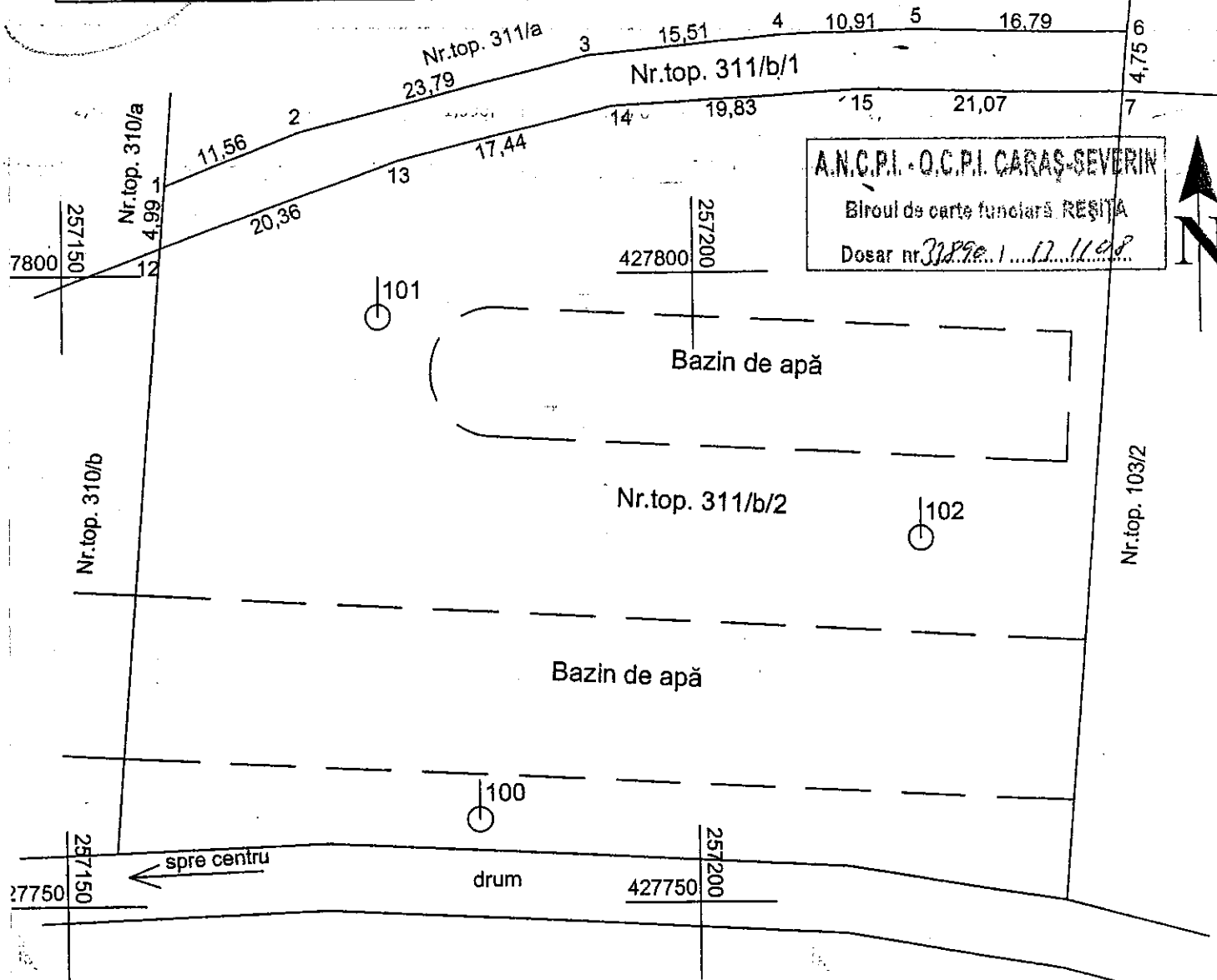
Asistent -registrator



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 500

Nr. top.	Nr. CAD.	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
311/b/1	6142	359 mp	Intravilan Terova
Cartea Funciară nr.		1256 Terova	UAT Resita



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
	CC	359		
Total		359		

B. Date referitoare la construcții

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

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO 70 - grafic

Pct.	N(m)	E(m)	Pct.	N(m)	E(m)
1	427807,19	257158,02	7	427813,95	257234,56
2	427811,36	257168,80	12	427802,23	257157,67
3	427817,42	257191,82	13	427809,11	257176,78
4	427818,92	257207,27	14	427813,39	257193,69
5	427819,19	257218,18	15	427814,47	257213,50
6	427818,69	257234,97			

S 2CC = 359mp

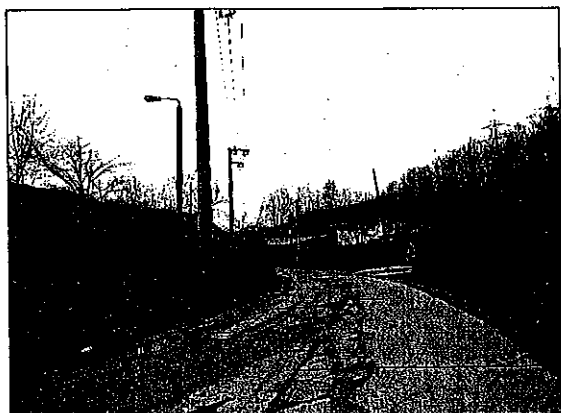
Suprafața totală măsurată = 359mp
Suprafața din act = 359mp

Națională de Certificare
Executanți
p. sing. Lazaroșici Veronica
Categ. 1/1/0/0
LAZAROVICI VERONICA
Data : noiembrie 2008.

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

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
LUPINCA Anghel
inspector cadastru senior

PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARA (teren intravilan)
localitatea Resita, zona Valea Terovei, judetul Caras-Severin



24/6/2011

ANEXA Nr. 2
LA HCL Nr. 364/2011



BUSINESS PARTNERS

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
– TEREN INTRAVILAN (CF: 1870 – Resita) –
localitatea Resita, str. Progresului (FN),
judetul Caras-Severin**

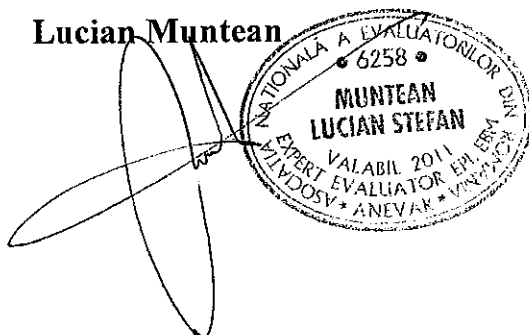
Beneficiar:

Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:

MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



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

- 29.04.2011 -

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, str. Progresului (FN), judetul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	1870 – Resita (nr. topo: G100/r/42/18/2/2/1/b/1)
<u>DATA EVALUARII:</u>	21.04.2011
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,09(06) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<u>OBSERVATII:</u>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

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

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare unitara de piata estimata [EUR/mp]	Valoare unitara de piata estimata [RON/mp]
Teren intravilan	226	67	274

- Valorile estimate in prezentul raport nu contin TVA.

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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



CUPRINS

CAP. 1 INTRODUCERE	3
Beneficiarul lucrării	3
Obiectul si scopul evaluării	3
Data evaluării si moneda raportului	3
Bazele evaluării	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	4
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Declaratia de conformitate	6
Calificarea profesionala	6
 CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 7
 CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 9
 CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	 12
Generalitati	12
Evaluare teren – comparatia de piata	13
 CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII	 15
 ANEXE	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Copie – Contract de concesiune	
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 imobiliara (teren intravilan), situata in localitatea Resita, str. Progresului (FN), judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata in Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

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

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

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

1.3. Data evaluării si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii aprilie a anului 2011.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 21.04.2011.

1.3.3. In cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,09(06) 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 evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

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

1.4. Bazele evaluarii

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

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

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

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- date tehnice generale/caracteristicile proprietatilor imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafata aferenta proprietatii imobiliare evaluate (suprafata terenului);
- copie contract de concesiune.

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

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

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 14.04.2011, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

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

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

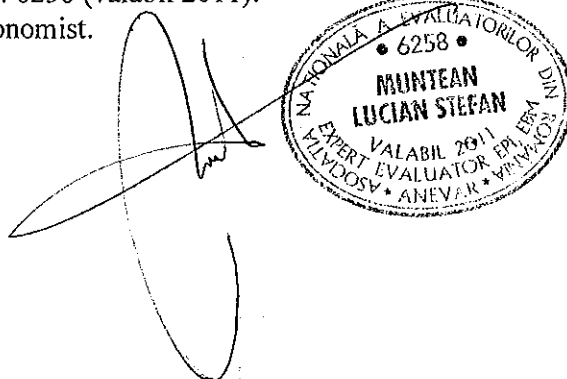
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 14.04.2011;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2011).

Profesia: inginer-economist.



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 text: 'NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA' around the top edge, '6258' in the center, 'MUNTEAN LUCIAN STEFAN' in the middle, and 'VALABIL 2011' and 'EXPERT EVALUATOR EPI ERM' around the bottom edge. There is also a small logo on the right side of the stamp.

CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – teren intravilan, conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispozitie de catre beneficiar, situat pe str. Progresului (FN), municipiul Resita, judetul Caras-Severin.

2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul nu a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 1870 – Resita, aferent proprietatii evaluate (vezi Cap. Anexe).

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

2.3. Localizare

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

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se poate realiza din str. Progresului (FN), pe un drum asfaltat, pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere se mai afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex. autobuz), care ar putea face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare (blocuri de locuinte);
- Piata Resita Nord (< 200 m);
- Cinematograf Dacia (< 1 km);
- diverse spatii comerciale, agentii bancare etc.

2.6. Amenajari si utilitati in zona

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| – retea urbana de energie electrica: | in zona; |
| – retea urbana de apa: | in zona; |
| – retea de canalizare: | in zona; |
| – retea de gaz: | in zona; |
| – retea de termoficare: | in zona; |
| – retea de telefonie: | in zona. |

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras CF	Suprafata [mp]
1870 - Resita	226

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;
- categoria terenului: curti-constructii;
- localizarea terenului: str. Progresului (FN), Municipiul Resita;
- forma terenului: regulata;
- front stradal: dublu;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- inclinatia terenului (panta): exista;
- regimul de inaltime constructibil: P+1...P+4;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

2.8. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

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

CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

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

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

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

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

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

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

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

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

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

perioada de timp preturile au scazut cu cca 30%-40%, asteptările 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 hotărâti sa vanda, respectiv sa cumpere. Condițiile 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 construit. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale proprietatii ar putea fi: destinatie comerciala.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluare proprietate imobiliara

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

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

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

4.4. Metoda comparatiei de piata

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

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

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

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

Numar CF	Suprafata teren [mp]	Categorie	Localizare
1870 – Resita	226	curti-constructii	Resita, str. Progresului (FN)

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

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

(preturi per mp de teren practicate în zona analizată), cu destinație viitoare asemănătoare, acestea se situează în intervalul 70 – 100 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – Calea Timisorii	Intravilan Resita	7.500	150,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa	Intravilan Resita	500	140,0	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara
Resita – zona Moroasa	Intravilan Resita	475	88,5	prezent	- inf. internet si agentie imobiliara

4.4.8. Mentionam ca, în cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – agentii imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuala de 10%, considerandu-se ca aceste preturi se negociaza.

4.4.9. Elementele care influenteaza în mod direct preturile per mp de teren practicate în zona analizată (prin aplicarea unor coeficienti de corectie, dacă 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);
- destinația actuală, utilizarea terenului în prezent;
- echiparea tehnico-edilitară a terenului în cauza (utilitati);
- suprafata parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulata/neregulata);
- inclinatia terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situatia juridica a terenului (sarcini);
- restrictii vanzare/revanzare.

4.4.10. Analizand aspectele mai sus mentionate în corelare cu informatiile furnizate de către beneficiar, s-a încercat estimarea unei valori de piață aferenta terenului liber.

4.4.11. În contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se în considerare valorile medii de piață în zona, precum și corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitară de **67 EUR/mp (respectiv 274 RON/mp)**.

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

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

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

5.2. Astfel, in urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, str. Progresului (FN), judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata teren [mp]	Valoare unitara de piata estimata [EUR/mp]	Valoare unitara de piata estimata [RON/mp]
Teren intravilan	226	67	274

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

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

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

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

5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.9. Valoarea este subiectiva.

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

Anexe

- **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN
COMPARATIA DE PIATA**
- **COPIE – CONTRACT DE CONCESIUNE**
- **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	comp.1	comp.2	comp.3
Suprafata	226.0	7,500	500	475
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		150.0	140.0	88.5
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		150	140	89
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		135.00	126.00	79.65
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.00	126.00	79.65
4. Localizare zona	zona Piata Resita Nord	Calea Timisoarei	zona Moroasa 2	zona Moroasa 1
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	10%
Pret corectat		135.00	126.00	87.62
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		135.00	126.00	87.62
6. Destinatia (utilizarea terenului)	comercial, rezid. (cu struct. constr. pe el)	comercial, ind. (cu hala)	rezidential (cu constructie)	rezidential
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	-5%
Pret corectat		141.75	132.30	83.23
7. Utilitati	toate in zona (< 100 m)	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz	apa, curent, gaz
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%
Pret corectat		148.84	138.92	87.40
8. Suprafata	226.0	7,500	500	475
Corectie procentuala		5%	-15%	-15%
Pret corectat		156.28	118.08	74.29
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		156.28	118.08	74.29
10. Frontul stradal (deschiderea)	dublu (mic)	60	> 15	> 15
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	-5%	-5%
Pret corectat		156.28	112.17	70.57
11. Inclinatia terenului (panta)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		156.28	112.17	70.57
12. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		156.28	112.17	70.57
13. Situatia juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		148.47	106.57	67.04
14. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		148.47	106.57	67.04
Total corectie bruta		44.09	59.26	45.71
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		67.00 EUR/mp	274.00 RON/mp	

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 13576/30.09.2009



CAP. I. - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 - Între :

Consiliul local al municipiului Reșița, prin Serviciul public - „Direcția pentru administrarea domeniului public și privat al municipiului Reșița”, cu sediul în Reșița, str. P. Maior nr. 2, județul Caraș Severin, în calitate de *CONCEDENT*, reprezentat prin Director executiv Liviu Timofte și

SC MADI SRL, cu sediul în Reșița, str. Peleaga, bloc 8, sc. B, ap. 6, județul Caraș-Severin, nr. de ordine J11/860/07.11.1991, CUI 1059723/04.12.1992, eliberat la data de 21.07.2008, reprezentată prin d-nul DINUȚ ȘTEFAN în calitate de administrator, identificat prin CI seria K.S nr. 278094/25.11.2007, eliberată de SPCLEP Reșița, CNP 1491127113679, fiul lui Constantin și Ana, născut la data de 27.11.1949, în sat Izimșa, județ Mehedinți, în calitate de *CONCESIONAR*,

în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local Reșița nr. 141/26.05.2009 și a licitației publice din data de 09.09.2009, se încheie următorul contract de concesiune.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 - Obiectul prezentului contract este cedarea preluarea în concesiune a unui teren în suprafață de 226 mp pentru construirea unui complex comercial P+1.

Terenul concesionat este proprietate a Statului Român, este situat în Reșița, str. Progresului FN, zona II și este înscris în CF nr. 1870, Călnic, nr. top G100/r/42/18/2/2/2/1/b/1, Nr. cad. 5744.

Dezmembrarea/dezlipirea parcelei și operarea în CF va fi realizată de concesionar.

Art. 3 - Terenul precizat la art. 2 are destinația stabilită prin Certificatul de urbanism nr. 831/18.11.2008 prelungit până la data de 18.11.2009, eliberat de Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului.

CAP. III. TERMENUL

Art. 4 - Durata concesiunii este de 49 ani începând cu data de 30.09.2009 până la data 30.09.2058.

Art. 5 - Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult ½ din durata inițială, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

Art. 6 - Concesionarul va notifica pe concedent, cu 90 de zile înainte de expirarea termenului contractual, despre intenția sa de prelungire a contractului.

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

