

ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 335
DIN 28 septembrie 2010

privind scoaterea din domeniul public și trecerea în domeniul privat al municipiului Reșița a unui teren în suprafață de 114,40 mp situat în municipiul Reșița, Bd. Republicii nr.2, zona Complex Intim și aprobarea schimbului de terenuri între Municipiul Reșița prin administrator Consiliul Local al Municipiului Reșița și doamna Ciobanu Manuela Ecaterina și soțul Ciobanu Costel, în conformitate cu prevederile art.5 din H.C.L. nr. 344/27.10 2009

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28 septembrie 2010;

Văzând cererea nr. 6157/04.05.2010 a SC CODA SERV SRL prin administrator Ciobanu Manuela Ecaterina, cu sediul în Reșița Bd. Revoluția din Decembrie nr. 33-34 prin care solicită dezlipirea unei suprafețe de 114,40 mp teren în vederea efectuării unui schimb.

Ținând cont de Sinteza Raportului de evaluare nr. 11284/13.09.2010 întocmit de SC MS BUSINESS PARTENERS 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 Serviciul pentru administrarea terenurilor, Compartimentul identificare, înregistrare și publicitate imobiliară, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

Ținând seama de Hotărârea Guvernului nr.532 din 30.05.2002 privind atestarea domeniului public al municipiului Reșița precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Caraș-Severin, anexa 2, poziția 15 1.4.4 pagina nr.40., cu modificările și completările ulterioare.

În baza art.5 din Hotărârea nr. 344 din 27.10.2009 privind aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Reșița prin administrator Consiliul Local al Municipiului Reșița și doamna Ciobanu Manuela Ecaterina și soțul Ciobanu Costel.

Luând în considerare Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare

Văzând prevederile art. 36 alin.1 și alin. 2 al Legii nr.7/1996 privind funcția publică și publicitatea în mediul public, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Se aprobă scoaterea din domeniul public și trecerea în domeniul privat al municipiului Reșița a suprafeței de 114,40 mp teren identificat în C.F. nr.1870 Călnic nr. top G100/i/50/12/2/2/b/2/1/a/3/a/2/b/2/b/1/b/c/1/1/a/1/b/2 proprietatea Statului Român, situat în Reșița, Bd. Republicii nr.2, zona Complex Intim.

Art.2- Se aprobă dezlipirea terenului în suprafață de 114,40 mp din suprafața identificată în C.F. nr.1870 Călnic nr. top G100/i/50/12/2/2/b/2/1/a/3/a/2/b/2/b/1/b/c/1/1/a/1/b/2 proprietatea Statului Român, situat în Reșița, Bd. Republicii nr.2, zona Complex Intim.

Art. 3 Se însușește Raportul de evaluare nr. 11284/13.09.2010 întocmit de SC MS BUSINESS PARTENERS SRL TIMIȘOARA conform anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, potrivit căruia valoarea terenului este de 87 Euro/mp, ceea ce reprezintă o valoare totală de 9952,8 Euro.

Art.4- Se aprobă schimbul de teren în suprafață de 114,40 mp., identificat la art.1, între Municipiul Reșița prin administrator Consiliul Local al Municipiului Reșița și doamna Ciobanu

Manuela Ecaterina și soțul Ciobanu Costel ca urmare a diferenței de teren rămasă după efectuarea schimbului de terenuri aprobat prin H.C.L. nr. 344/2009.

Art.5- Pentru diferența de valoare până la 16.143Euro, prevăzută la art. 5 din H.C.L. nr. 344/2009, se împuternicește Serviciul Public- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița să identifice o suprafață de teren care să facă obiectul unui schimb, în condițiile legii.

Art. 6- Operațiunile de dezlipire și intabularea a parcelei în Cartea Funciară cad în sarcina doamnei Ciobanu Manuela Ecaterina și soțul Ciobanu Costel.

Art. 7 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

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 de Urbanism și Amenajare a Teritoriului.
- Doamnei Ciobanu Manuela Ecaterina și soțul Ciobanu Costel.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CSOKE DANIEL MARIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LĂZĂR CORNEL



Nr. 11284/13.09.2010

Raport de evaluare – Proprietate imobiliară

SINTEZA RAPORTULUI

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Proprietate imobiliară (teren intravilan)
<u>LOCALIZARE:</u>	localitatea Resita, b-dul Republicii nr. 2, județul Caras-Severin
<u>BENEFICIAR:</u>	Consiliul Local al municipiului Resita
<u>EXTRAS CF:</u>	1870 - Cilnic
<u>DATA EVALUARII:</u>	09.09.2010
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EUR = 4,28(21) RON
<u>SCOPUL EVALUARII:</u>	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare
<u>OBSERVAȚIE:</u>	În estimarea valorilor s-a ținut cont și de condițiile de instabilitate a pieței imobiliare.

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea de piață (rotunjită), pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan) situată în localitatea Resita, b-dul Republicii nr. 2, județul Caras-Severin, este estimată la:

Proprietate imobiliară	Suprafață [mp]	Valoare unitară estimată [EUR/mp]	Valoare unitară estimată [RON/mp]
Teren intravilan	114,40	87	373

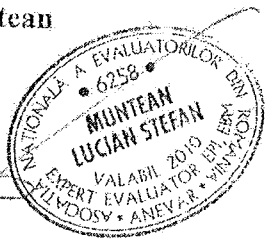
- Valorile estimate în prezentul raport nu conțin TVA.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- În condiții de interese speciale aferente unei vânzări forțate prețul obținut va putea diferi de valoarea estimată.

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA
- TEREN INTRAVILAN (CF nr. 1870 - Cilnic) -
B-dul Republicii nr. 2, localitatea Resita, judetul
Caras-Severin**

Beneficiar:
Consiliul Local al Municipiului Resita

Pentru:
MS Business Partners S.R.L.

Lucian Muntean



NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
• 6258 •
MUNTEAN
LUCIAN STEFAN
VALABIL 2010
EXPERT EVALUATOR DIN RESITA
A.N.E.V.A.R.

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

-14.09.2010 -

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 situație
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 – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, cu sediul în str. Petru Maior nr. 2, localitatea Resita, județul Caraș-Severin.

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

1.2. Obiectul și scopul evaluării

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

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

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea pe baza valorii de piață a proprietății (Standarde Internaționale de Evaluare <editia 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 septembrie a anului 2010.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 09.09.2010.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,28(21) 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 cu actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

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

1.5. Dreptul de proprietate

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

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie - Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietatilor imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafetele aferente proprietatii imobilului evaluat (suprafata terenului);
- plan de situatie.

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

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

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

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Insectia proprietatii a fost realizata la data de 09.09.2010, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

- 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 limite informatiilor obtinute de pe piata locala de tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (efectuate in municipiul Iasi) 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 cupriuse 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;
- o Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

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

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

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

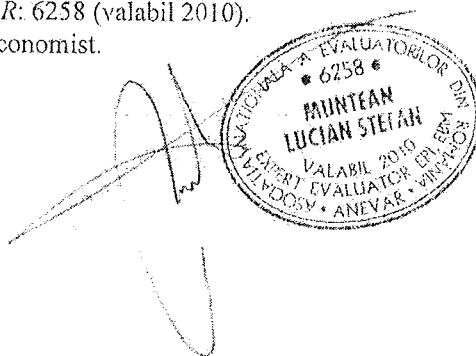
- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare – editia a VIII a, 2007 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 09.09.2010;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartasite si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

1.10. Calificarea profesionala

Evaluator: Lucian Muntean.

Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabil 2010).

Profesia: inginer-economist.



CAP. 2 DESCRIEREA 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 b-dul Republicii nr. 2, 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. 1870 - Cilnic, 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 b-dul Republicii nr. 2, intr-o zona cu destinatie comerciala / rezidentiala / birouri a municipiului Resita, judetul Caras-Severin.

2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza dintr-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. tramvai, autobuz, taxi), care ar putea face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare (blocuri pt. locuinte);
- diverse spatii comerciale, agentii bancare etc.

2.6. Amenajari si utilitati in zona

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

2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

- parcela de teren este situata in intravilanul Municipiului Resita;
- categoria terenului: curti-construcții (terasa sezoniera - trotuar);
- localizarea terenului: b-dul Republicii nr. 2, Municipiul Resita;

- forma terenului: regulata;
- front stradal: la b-dul Republicii;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- inclinatia terenului (panta): fara;
- regimul de inaltime constructibil (in zona): P+1...P+10;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: --;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: civilizati;
- 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 privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale comerciale, rezidentiale, agricole, speciale).

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

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

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

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

scazut. Dacă luăm în considerare perioada scursă din a doua jumătate a anului 2008 și până în prezent, numărul de tranzacții imobiliare a scăzut cu cel puțin 50%”.

3.3. Analiza ofertei

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

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

3.3.3. Proprietarii unor astfel de terenuri sunt variați: persoane fizice, persoane juridice sau, în cazul nostru, Statul Român prin Consiliul Local Resița.

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

3.4. Analiza cererii

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pieței

3.5.1. Piața imobiliară din zonă este blocată de aproximativ 18 - 20 luni din cauza lipsei cererii pentru imobile și terenuri. Blocajul vine ca urmare a scăderii prețurilor la imobile, dar și a puterii de cumpărare. Conform statisticilor efectuate de diverse agenții imobiliare locale, în ultima

perioada de timp preturile au scăzut cu cca 30%-40%, așteptările 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 preț 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. Permanenta terenului înseamnă, de asemenea, că este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atasate acestuia, care au o durată de viață finită.

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

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

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

3.6.6. În cazul nostru, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber. Alternativele de utilizare posibile și permise legal ale proprietății ar putea fi: destinație comercială.

CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Generalități

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

- Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 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 Resița (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.cere.ro; www.netimobiliare.ro; www.publitem.ro etc.);
- agenții imobiliare, diverse publicații de specialitate și persoane fizice care au făcut tranzacții cu proprietăți imobiliare similare;
- cursul de referință al monedei naționale de la data evaluării (BNR).

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

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

4.1.5. Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, care se bazează pe faptul 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 acurateței informațiilor furnizate de terțe 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, zona si cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafata si forma), lungimea si fatada, topografia, localizarea si vederea.

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

Numar CF	Suprafata [mp]	Categorie	Localizare
1870 - Cilnic	114,40	curti-constructii	b-dul Republicii nr. 2

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

4.4.6. 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 ale localității:

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
Resita – zona I.L. Caragiale	Intravilan Resita	450	300	prezent	- www.imobiliare.ro
Resita – zona Spitalul judetean	Intravilan Resita	3.000	65	prezent	- www.imobiliare.ro
Resita – zona Calea Timisoarei	Intravilan Resita	1.100	125	prezent	- www.imobiliare.ro

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

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

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

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

4.4.11. În contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luându-se în considerare valorile medii de piață în zona, precum și corecțiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitară de **87 EUR/mp (respectiv 373 RON/mp)**.

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

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

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

5.2. Astfel, in urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan) situata in localitatea Resita, b-dul Republicii nr. 2, judetul Caras-Severin, ne rezulta:

Proprietate imobiliara	Suprafata [mp]	Valoare unitara estimata [EUR/mp]	Valoare unitara estimata [RON/mp]
Teren intravilan	114,40	87	373

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

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

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

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

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

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

5.8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.9. Valoarea este subiectiva.

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

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
Suprafata	114.40	450	3,000	1,100
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		300	65	125
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		300	65	125
2. Conditii vanzare (% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		270.00	58.50	112.50
3. Data ofertei		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		270.00	58.50	112.50
4. Localizare zona	B-dul. Republicii	J.L. Caragiale Centru Civic	zona Spitalul Judetean; Cartier Govandari	zona Triaj Calea Timisoarei
Valoarea corectiei (%)		-30%	20%	10%
Pret corectat		189.00	70.20	123.75
5. Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum neasfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	10%	0%
Pret corectat		189.00	77.22	123.75
6. Destinatie (utilizarea terenului)	comercial	comercial	rezidential	industrial, com.
Valoarea corectiei (%)		0%	10%	5%
Pret corectat		189.00	84.94	129.94
7. Utilitati	toate	toate	partial	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	3%	0%
Pret corectat		189.00	87.49	129.94
8. Suprafata	114.40	450	3,000	1,100
Corectie procentuala		-30%	0%	-30%
Pret corectat		132.30	87.49	90.96
9. Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		132.30	87.49	90.96
10. Inclinatia terenului (panta)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		132.30	87.49	90.96
11. Gradul de poluare al terenului	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		132.30	87.49	90.96
12. Situatie juridica a terenului	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		132.30	87.49	90.96
13. Restrictii	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		132.30	87.49	90.96
Total corectie bruta		167.70	35.49	68.92
(total corectie bruta cea mai mica)				
Valoarea estimata		87.00 EUR/mp		

