

**HOTĂRÂREA NR.62  
DIN 25 FEBRUARIE 2014**

**privind vânzarea directă a terenului în suprafață 22.315 mp, situat în Reșița, B-dul Republicii, nr.29, jud.Caraș-Severin către S.C Mayr Transport S.R.L**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.02.2014;

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

Văzând adresa nr.2095 din 03.02.2014 a Serviciului Public-“ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”, precum și adresa nr.85 din 14.02.2014 a S.C Mayr Transport S.R.L;

În baza Raportului de Evaluare teren nr .3516/24.02.2014 întocmit de IT Business Management S R.L.;

Ținând cont de H.C.L nr. 139/21.08.2012 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare , pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița, constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și aprobarea regulamentului de funcționare, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art.1730 și următoarele din Codul Civil;

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

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1-** Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață 22.315 mp, situat în Reșița, B-dul Republicii, nr.29, jud.Caraș-Severin către S.C Mayr Transport S.R.L .

**Art.2** –Consiliul Local ia act de Raportul de Evaluare nr.3516/24.02.2014 întocmit de IT Business Management S.R.L care devine document oficial, certificat prin ștampilă și semnătură, raport care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Muntean Ștefan Lucian cu legitimația nr.14411/2013 răspunde direct și personal, după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețului stabilit și a respectării întocmai a actelor normative naționale în vigoare și a standardelor internaționale de evaluare pentru lucrarea întocmită și intitulată Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară teren, localitatea Reșița, B-dul Republicii, nr.29 (incintă depou tramvaie).

**Art.3** – Se însușește Raportul de Evaluare teren nr.3516/24.02.2014 întocmit de IT Business Management S R.L.,conform anexei nr.1 la prezenta, anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art.4** –Se împuternicește Serviciul Public-“ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița” să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

**Art.5-** Prețul de vânzare al terenului este contravaloarea în lei a 41 euro/mp, respectiv 914.900 euro, preț ce nu include T.V.A și va fi plătit în rate pe o perioadă de 2 ani.

**Art.6-** Taxele ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare, precum și intabularea în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

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

**Art.8**– Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează membrii comisiei și Serviciul Public-“ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”.

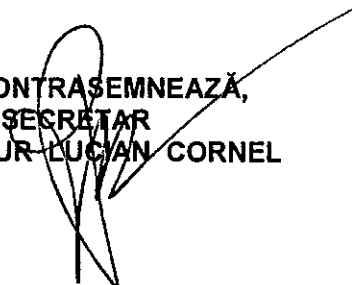
**Art.9**– Prezenta hotărâre se comunică:

- ♦ Primarului municipiului Reșița;
- ♦ Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- ♦ Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița” ;
- ♦ S.C Mayr Transport S.R.L.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
BĂLEAN MARIUS MIHAI**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR  
BUCUR LUCIAN CORNEL**



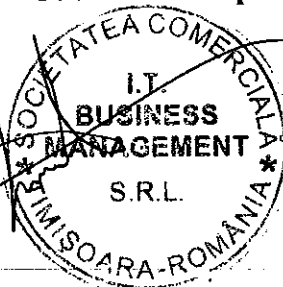


NR. 3516/24.02.2014

**RAPORT DE EVALUARE**  
**pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA**  
**- Teren (Extras CF: 32298 - Resita) -**  
**localitatea Resita, b-dul Republicii (incinta depou**  
**tramvaie), judetul Caras-Severin**

**Beneficiar:**  
**"Servicul Public - Directia pentru Administrarea**  
**Domeniului Public si Privat al Municipiului Resita"**

**Societatea comerciala:**  
**IT Business Management S.R.L.**  
**- Membru Corporativ UNEAR -**



**- data raportului: 12.12.2013 -**

Str. Gh. Ivanescu nr. 53-57, bl. B4, sc. 6, et. IV, ap. 19, Timisoara, judetul Timis  
Tel.: +40356.110799 | Fax.: +40356.813928  
Web: [www.itbm.ro](http://www.itbm.ro); Email: [office@itbm.ro](mailto:office@itbm.ro); [itbm.office@gmail.com](mailto:itbm.office@gmail.com)

**SINTEZA RAPORTULUI**

<b><u>OBIECTUL EVALUAT:</u></b>	Proprietate imobiliara (teren intravilan)
<b><u>LOCALIZARE:</u></b>	localitatea Resita, str. b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), judetul Caras-Severin
<b><u>BENEFICIAR:</u></b>	Serviciul Public – Directia pentru Administrarea Domeniului Public si Privat al Municipiului Resita
<b><u>EXTRAS CF:</u></b>	32298 - Resita (nr. cadastral: 945)
<b><u>DATA EVALUARII:</u></b>	03.12.2013
<b><u>CURS VALUTAR:</u></b>	1 EUR = 4,46(84) RON
<b><u>SCOPUL EVALUARII:</u></b>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare
<b><u>OBSERVATII:</u></b>	In estimarea valorilor s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare

**OPINIA EVALUATORULUI:**

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

Proprietati imobiliare	Suprafata teren [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
<b>Teren intravilan</b>	22.315,0	41	<b>914.900</b>	<b>4.074.000</b>

- 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

<b>CAP. 1 INTRODUCERE</b>	<b>3</b>
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Calificarea profesionala	6
 <b>CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE</b>	 <b>7</b>
 <b>CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	 <b>9</b>
 <b>CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE</b>	 <b>12</b>
Generalitati	12
Evaluare teren – comparatia de piata	13
 <b>CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII</b>	 <b>16</b>
 <b>CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE</b>	 <b>17</b>
 <b>ANEXE</b>	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Plan de situatie	
Amplasare in zona	
Fotografii proprietate imobiliara	

## **CAP. 1 INTRODUCERE**

### **1.1. Beneficiarul lucrarii**

1.1.1. Solicitantul (beneficiarul) prezentului raport de evaluare il constituie "Serviciul Public – Directia pentru Administrarea Domeniului Public si Privat al Municipiului Resita", cu sediul in localitatea Resita, str. Petru Maior nr. 2, judetul Caras-Severin.

1.1.2. Avand in vedere Statutul ANEVAR, Codul deontologic al profesiei de evaluator si regulamentele Asociatiei, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiar si destinatar.

### **1.2. Obiectul si scopul evaluarii**

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara (teren intravilan), situata in localitatea Resita, str. b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), judetul Caras-Severin, asa cum este ea prezentata in Cap. 2 "Descrierea proprietatii imobiliare".

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

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

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unor experti autorizati, exprimata pe baza standardelor nationale si internationale in vigoare.

### **1.3. Data evaluarii si moneda raportului**

1.3.1. La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii noiembrie a anului 2013.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 03.12.2013. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba de la o perioada la alta, valoarea estimata in acest raport poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,46(84) RON pentru 1 EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

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

#### 1.4. Bazele evaluarii

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

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

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

#### 1.5. Dreptul de proprietate

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

#### 1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

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

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

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

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

1.6.4. Surse bibliografice:

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

1.6.5. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii imobiliare evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de 02.12.2013, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

### 1.7. Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze:

- Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.), respectand cerintele mentionate in documentatia de atribuire si in caietul de sarcini;
- Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca, copia dupa Extrasul de Carte Funciara (anexat la acest raport), pusa la dispozitie de catre beneficiar este valabila, iar informatiile din cuprinsul ei corespund in totalitate cu cele inregistrate in prezent, la Birou de Carte Funciara, in caz contrar evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere;
- 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 suprafata incluse in acest raport corespunde in totalitate cu realitatea;
- Proprietatea nu a fost masurata de reprezentantii S.C. I.T. Business Management 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;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare (la data evaluarii) se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- 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;
- 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 (decat in cazul in care, astfel de intelegeri au fost mentionate in actele semnate in prealabil, intre parti) 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;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile fiscale, economice, jurice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile isi pot pierde valabilitatea.

**1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.**

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

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

**1.9. Calificarea profesionala**

**Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.**

**Legitimatie UNEAR:** 14411 (valabila in anul 2013).

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

**Profesia:** inginer-economist.





## CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – *teren intravilan*, conform Extrasului de carte Funciara si celorlalte documente puse la dispozitie de catre beneficiar, situata in municipiul Resita, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), judetul Caras-Severin.

### 2.2. Situatia juridica

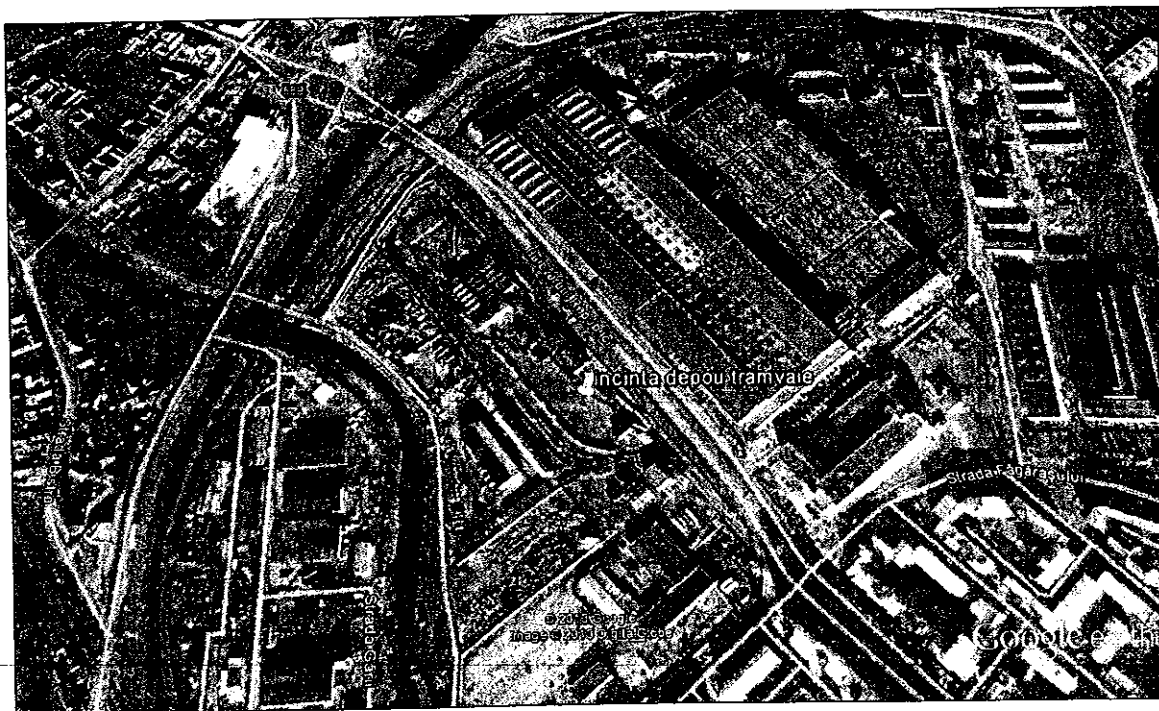
2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 32298 – Resita (provenita din conversia pe hartie a CF nr. 17085 – Cilnic), aferent proprietatii supuse evaluarii (vezi Cap. Anexe):

- Inscrisuri privitoare la proprietate: “intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 – Statul Roman”;
- Inscrisuri privitoare la sarcini: “... intabulare drept de folosinta – SC Leading Construct SRL”.

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 (incinta depou tramvaie), Resita, judetul Caras-Severin, zona cu o destinatie comerciala / industriala / rezidentiala.



**2.4. Accesul**

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

**2.5. Vecinatati**

- alte proprietati imobiliare de tip rezidential (blocuri de locuinte) (< 500 m);
- supermarket Kaufland (< 200 m);
- Deichmann; Drogherie Market – DM (< 200 m);
- raul Barzava (< 500 m);
- UCMR Resita;

**2.6. Amenajari si utilitati in zona**

- |                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| - retea urbana de energie electrica: | existenta;  |
| - retea de apa:                      | existenta;  |
| - retea de canalizare:               | existenta;  |
| - retea de gaz:                      | existenta;  |
| - retea de telefonie:                | existenta . |

**2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren**

Extras de Carte Funciara	Nr. cadastral / topo	Suprafata teren [mp]
32298 - Resita	945 / G100/4/c	22.315,0

- terenul este situat in intravilanul Municipiului Resita;
- localizarea terenului: str. b-dul Republicii (incinta depou tramvaie), Municipiul Resita;
- categoria de folosinta a terenului (conform Extras CF): curti-constructii;
- destinatia terenului (conform Extras CF): constructii industriale si edilitare;
- forma terenului: regulata;
- front stradal: da (>100 ml);
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum asfaltat;
- regimul de inaltime constructibil in zona: P+1E ... P+3E;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: -- ;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: civilizat;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

**2.8. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp**

La data evaluarii, nu s-a pus la dispozitia evaluatorului si nici nu avem cunostinta de existenta unor studii geotehnice asupra terenului.

## **CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale**

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

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

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

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

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

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

3.1.7. Un factor important care a influentat piata imobiliara este scaderea populatiei in Resita cu cca 20.000 de locuitori in ultimii 10 ani, de la cca 84.000 de locuitori (in anul 2002) la cca 65.500 de locuitori (in anul 2012). Un alt factor important este "disparitia" unor societati cu un numar mare de angajati: CET Energoterm Resita SA, Drumuri si Poduri SA Caras-Severin, Prescom SA etc. De asemenea, crearea de catre Primarie a unei platforme industriale (Aglomerator) cu toate utilitati disponibile nu a reusit sa starneasca interesul nici-unui investitor, aceasta fiind practic neutilizata si in prezent.

### **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 functionari normale: acces (asfaltat) si utilitati.

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

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare locale reiese ca piata imobiliara se afla in impas. "In ultima luna comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut volumul vanzarilor a scazut. Daca luam in considerare perioada scursa de la inceputul anului in comparatie cu aceeasi perioada din 2008, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50%".

### **3.3. Analiza ofertei**

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

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

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

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

### **3.4. Analiza cererii**

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

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

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

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

### 3.5. Echilibrul pietei

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 5 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp (2009 - 2013) preturile au scazut cu cca 40%-50%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor.

3.5.2. Termenul de “valoare de piata” implica existenta unui vanzator si a unui cumparator hotarati sa vanda, respectiv sa cumpere. Conditiiile de piata prezente, in special dificultatea obtinerii unei finantari prin credit conduce la situatia in care cumparatorul este dispus sa plateasca un pret mult inferior celui pentru care vanzatorul ar accepta tranzactia.

3.5.3. In prezent, punctul de echilibru pentru astfel de proprietati nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor.

3.5.4. Pe viitor, s-ar putea preconiza o continuare a tendintei de scadere a preturilor, in conditiile in care potentialii investitori vor obtine mai greu credite (puterea de cumparare va scadea) si nu vor mai fi dispusi sa achite preturile practicate in prezent.

### 3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

3.6.1. *Conceptul CMBU* se bazeaza pe ideea ca, desi doua sau mai multe parcele de teren pot fi similare fizic si localizate apropiat, pot exista diferente semnificative in ce priveste modul in care acestea pot fi utilizate. Cea mai buna modalitate in care o proprietate poate fi utilizata este de baza in determinarea valorii ei de piata.

3.6.2. Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajarile terenului si constructiile atasate acestuia au o durata de viata finita. Permanenta terenului inseamna, de asemenea, ca este de asteptat ca terenul sa existe si dupa disparitia constructiilor atasate acestuia, care au o durata de viata finita.

3.6.3. Caracteristicile unice ale terenului determina utilitatea lui optima. Atunci cand terenul este evaluat distinct de constructiile de pe el, principiile economice cer ca amenajarile terenului si constructiile atasate sa fie evaluate ca o contributie sau o deteriorare adusa la valoarea totala a proprietatii.

3.6.4. Astfel, valoarea de piata a terenului, bazata pe conceptul de “cea mai buna utilizare”, reflecta utilitatea si permanenta terenului, in contextul pietei, iar valoarea amenajarilor pietei si a constructiilor atasate lui reflecta diferenta dintre valoarea terenului si valoarea de piata a proprietatilor construite.

3.6.5. Cea mai buna utilizare este definita ca: cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

3.6.6. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale proprietatii, ar putea fi: destinatie industriala / comerciala.

## CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 4.1. Generalitati

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

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

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, s-a incercat sa se estimeze o valoare de piata in concordanta cu constatările vizuale de la fata locului. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, diverse site-uri de specialitate ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro); [www.mercador.ro](http://www.mercador.ro); [www.terenuri.net](http://www.terenuri.net); [www.remiestate.ro](http://www.remiestate.ro); [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro); [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro); [www.roportal.ro](http://www.roportal.ro); [www.bazar-carasean.ro](http://www.bazar-carasean.ro) etc.);
- agentii imobiliare, diverse publicatii de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

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

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

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

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

## **Evaluare proprietate imobiliara**

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

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

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

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

## **4.5. Metoda comparatiei de piata**

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

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

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

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

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

Extras CF	Suprafața teren [mp]	Localizare
32298 - Resita	22.315,0	Resita, b-dul Republicii (incinta depou tramvaie)

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

4.5.7. În cazul nostru, pe piața locală se găsesc suficiente informații referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informațiile obținute referitoare la preturi de ofertă (preturi per mp de teren practicate în zone similare), cu destinație viitoare asemănătoare, acestea se situează în intervalul: 30 – 60 EUR/mp.

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

Amplasare	Tip teren	Suprafața [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
zona Calea Caransebesului	intravilan Resita	9.155	38	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
zona Triaj	intravilan Resita	1.800	40	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare
zona Triaj	intravilan Resita	1.600	40	prezent	- inf. internet - inf. agentii imobiliare

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

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

- dreptul de proprietate;
- condițiile de vânzare (ofertă);
- data ofertei;
- localizarea parcelei de teren;
- accesul la teren (calitatea drumului de acces);
- destinația, utilizarea terenului;
- echiparea tehnico-edilitară a terenului în cauză (utilități);
- suprafața parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulată/neregulată);
- frontul stradal (deschiderea);
- înclinarea terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situația juridică a terenului (sarcini);
- restricții vânzare/revânzare.



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

4.5.12. In contextul celor prezentate mai sus, terenul construit 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: **41 EUR/mp (respectiv 183 RON/mp)**.

4.5.13. Valoarea de piata (rotunjita), astfel estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren, este de: **914.900 EUR (respectiv 4.074.000 RON)**.

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

## CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

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

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

Proprietati imobiliare	Suprafata teren [mp]	Val. unitara [EUR/mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
<b>Teren intravilan</b>	22.315,0	41	<b>914.900</b>	<b>4.074.000</b>

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

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

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

5.5. La baza evaluarii a stat analiza celei mai bune utilizari (CMBU) care reprezinta utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

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

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

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

5.9. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5.10. Valoarea este subiectiva.

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

## CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 02.12.2013;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- In prezent sunt membru titular UNEAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Posed cunostintele, competenta si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod eficient si in conexiune cu Standardele Internationale de Evaluare 2011;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in prezentul raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

### 6.1. Scurta prezentarea a evaluatorului:

**Societatea comerciala: S.C. IT Business Management S.R.L.**

**Membru Corporativ UNEAR (Numar autorizatie - 0111).**

**Asigurare de raspundere profesionala pe anul 2013:** Certificat nr. 2526 / 03.01.2013.

**Membra ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) din anul 2003.**

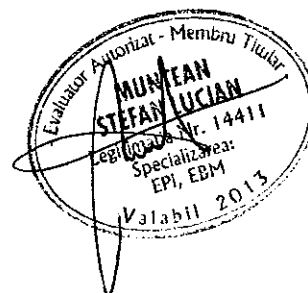
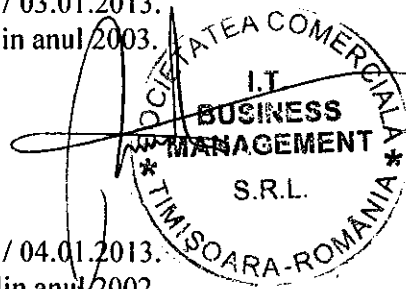
**Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.**

**Legitimatie UNEAR:** 14411 (valabila in anul 2013).

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

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

**Profesia:** inginer-economist.



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

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
<b>Suprafata</b>	22,315.00	9,155	1,800	1,600
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		38.00	40.00	40.00
<b>1. Drepturi de proprietate</b>	<b>integral</b>	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		38.00	40.00	40.00
<b>2. Conditii vanzare (% din oferta)</b>		vanduta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	-10%
Pret corectat		38.00	36.00	36.00
<b>3. Data ofertei</b>		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		38.00	36.00	36.00
<b>4. Localizare zona</b>	<b>str. B-dul Republicii</b>	zona Calea Caransebesului	zona Triaj	zona Triaj
Valoarea corectiei (%)		20%	10%	10%
Pret corectat		45.60	39.60	39.60
<b>5. Acces (in zona)</b>	<b>drum asfaltat</b>	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		45.60	39.60	39.60
<b>6. Destinatia (utilizarea terenului)</b>	<b>curti-constructii (teren cu constr. si platforma betonata)</b>	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		41.04	35.64	35.64
<b>7. Utilitati</b>	<b>toate utilitatile</b>	in zona	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (%)		5%	0%	0%
Pret corectat		43.09	35.64	35.64
<b>8. Suprafata</b>	22,315.00	9,155	1,800	1,600
Corectie procentuala		0%	-10%	-10%
Pret corectat		43.09	32.08	32.08
<b>9. Forma terenului</b>	<b>regulata</b>	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		43.09	32.08	32.08
<b>10. Frontul stradal (deschiderea)</b>	<b>da (&gt;100 ml)</b>	dublu (167 / 93)	24	16
Valoarea corectiei (%)		-5%	25%	25%
Pret corectat		40.94	40.10	40.10
<b>11. Inclinatia terenului (panta)</b>	<b>nu</b>	mica	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		40.94	40.10	40.10
<b>12. Gradul de poluare al terenului</b>	<b>fara</b>	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		40.94	40.10	40.10
<b>13. Situatiia juridica a terenului</b>	<b>fara sarcini</b>	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		40.94	40.10	40.10
<b>14. Restrictii vanzare/revanzare</b>	<b>fara</b>	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		40.94	40.10	40.10
Total corectie bruta		16.37	23.14	23.14
(total corectie bruta cea mai mica)				
<b>Valoarea estimata</b>	<b>41.00 EUR/mp</b>	<b>183.00 RON/mp</b>		
	914,900 €	4,074,000 RON		



19405	19	07	2012
-------	----	----	------

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA**  
**pentru**  
**INFORMARE**

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

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

**TEREN**

Adresa: Călnic

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

**CONSTRUCTII**

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

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

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

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
798 / 01.01.1999	
Lege	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 STATUL ROMAN	(provenita din conversia CF 17085 CILNIC)
17811 / 03.07.2012	
Act notarial nr. 1243, din 28.06.2012, emis de STEFANIGA MARINELA	
6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1
1 SC LEADING CONSTRUCT SRL, CIF: 26282622	-

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

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

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
17811 / 03.07.2012	
Act notarial nr. 1243, din 28.06.2012, emis de STEFANIGA MARINELA	
8 Intabulare, drept de FOLOSINTA	
1 SC LEADING CONSTRUCT SRL, CIF: 26282622	drept de folosinta asupra 22315 mp teren

# Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 32298

Comuna/Oras/Municipiu: Resita

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 17085 CILNIC )

## TEREN

Adresa: Călnic

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

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

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

## Date referitoare la teren

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

## Date referitoare la constructii

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CS6370/19-07-2012 pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

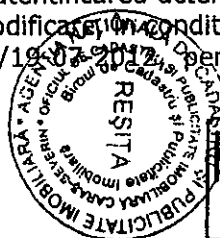
Data soluționării,  
23/07/2012

Asistent-registrator,  
IONELA MARINELA TIMOFTE

Data eliberării,

*[Signature]*

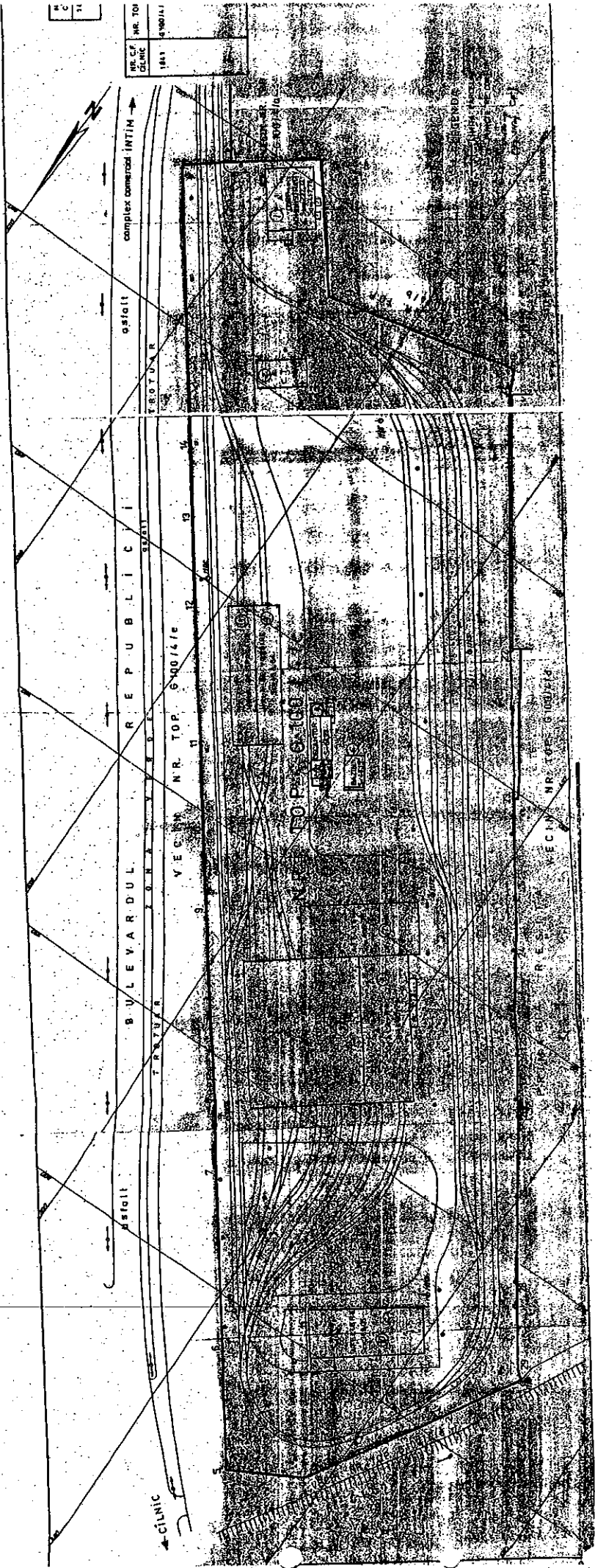
*[Signature]*  
(semnatura)



**ILINON VIOLETA VALENTINA**  
referent

(parafa si semnatura)

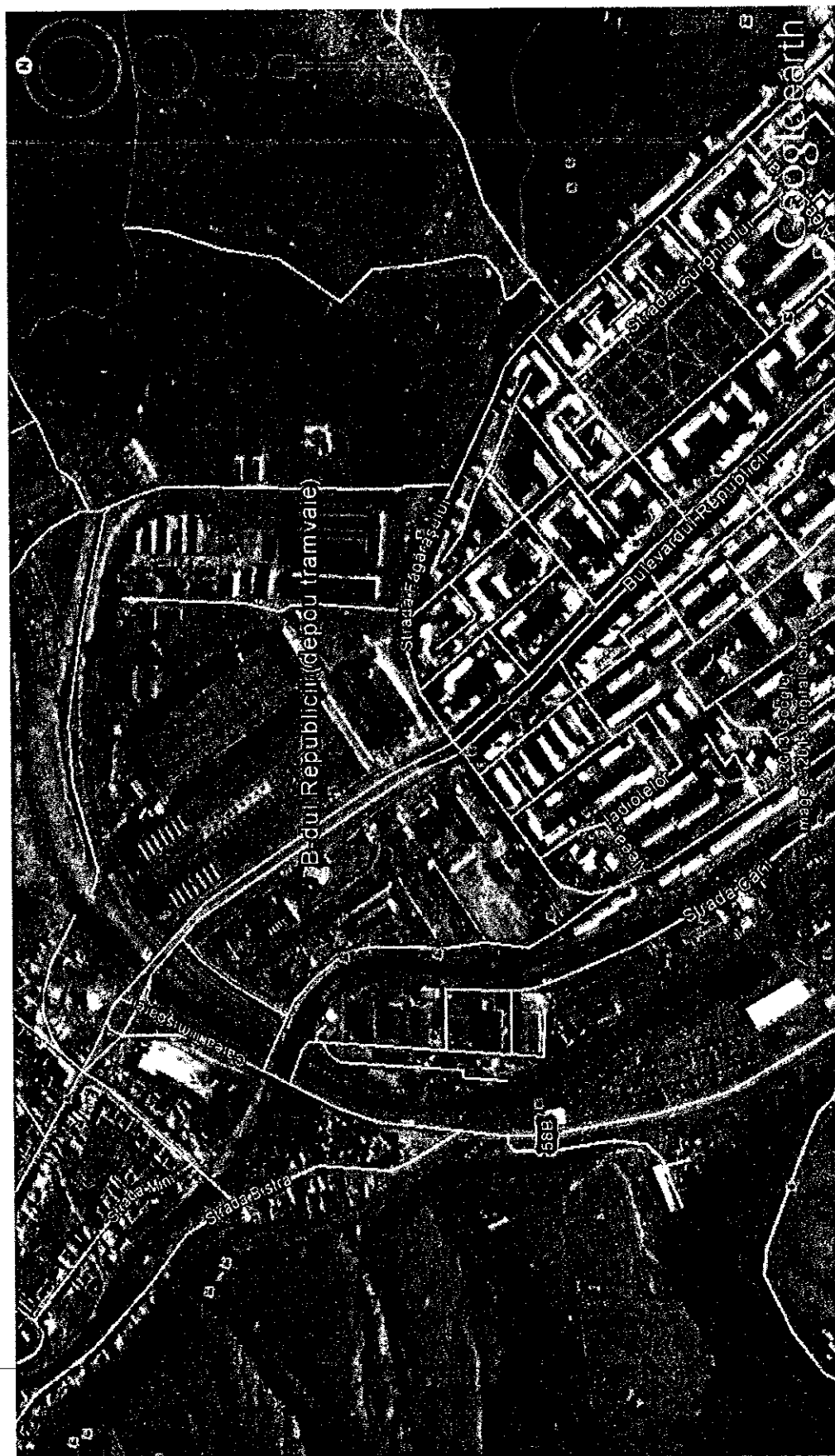
\*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare. Document care contine date cu caracter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



NR. C.F.	NR. TO
181	181
CLINE	181



Incadrare in zona:



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

